

Årsredovisning för

Brf Lindhagen 1

769627-9400

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindhagen 1, 769627-9400, med säte i Uppsala får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-09. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-02-09 och nuvarande stadgar 2014-07-03.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Vaksala-Lunda 27:65 och 27:106 i Uppsala kommun. Den totala bostadsytan uppgår till 3652 kvm fördelat på 27 lägenheter. Byggnaderna har uppförts under åren 2014-2016. Första inflyttning skedde under 4:e kvartalet 2015.

Lägenhetsfördelning:

- 27 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 51 stycken vid årets början och 52 stycken vid årets slut. 2 lägenhetsöverlåtelse skedde under räkenskapsåret.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
Nettoomsättning	1 353 816	1 064 150	103 099	-
Resultat efter finansiella poster	-315 210	-461 888	-	-
Balansomslutning	126 825 858	127 403 590	103 776 519	46 177 259
Soliditet %	74	74	43	-
Lån, kr/kvm	9 036	9 036	6 846	-
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	371	291	28	-
Driftkostad, kr/kvm	82	59	3	-
Ränta, kr/kvm	132	119	19	-

Föreningens ekonomi

I det redovisade resultatet ingår avskrivningar på föreningens fastighet. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet men som gett upphov till ett negativt resultat i år. Avskrivningskostnaderna överstiger det verkliga behovet av avsättning för fastighetens förslitning varför föreningen förväntas visa negativa resultat även kommande år. Styrelsens uppgift är att säkerställa att föreningen har tillräckligt med medel för att klara löpande betalningar och framtida underhåll. 25

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lindhagen 1 har under 2017 gjort följande:
Haft 9 styrelsemöten.

Ekonomi

- Planerat budgeten och sett över den ekonomiska planen för 2018.
- Följt samfälligheten i Lindbackens utveckling och beslut och planerat ekonomin kring detta för de boende.
- Beslutat och tecknat gemensamt bostadsrättstillägg i föreningens gemensamma försäkring.
- Beslutat om framtida amortering på föreningens lån.
- Beslutat att höja hyran från 2018-02-01 för att kunna amortera på föreningens lån och därmed få ner framtida räntekostnader.

Administrativt

- Skapat en hemsida för bostadsrättsföreningen och uppdaterat den med viktig information.
- Uppdaterat bopärmen med ritningar, el och vattenledningar och beslutat att bopärmen inte kommer uppdateras i framtiden utan istället hänvisas till hemsidan.
- Skapat medlemsförteckning med personuppgifter.
- Gjort ändringar för bostadsrättsföreningen hos Bolagsverket.
- Upprättat förslag på uppdatering av föreningens stadgar.

Hus och mark

- Genomfört yttre och inre 2-års besiktning för bostäderna på Storstensvägen och hanterat inkomna garantiärenden i samband med detta.
- Erhållit nyttjanderätt för baksidan av husen från tomtgräns till bullerplank på Storstensvägen 89-131. Ett dokument med riktlinjer om vad nyttjanderätten innebär har skrivits.
- Fastställt när nödvändiga underhållsarbeten såsom sotning och brandskyddskontroller av eldstäder ska utföras.
- Beslutat att upprätta inre samt yttre underhållsplan, förhoppningsvis under år 2018.
- Hanterat inkomna ärenden från boende t ex önskemål att utöka sin parkering, bygga lekstuga, annat bygglov mm.
- Samlat in resultat av radonmätning och gått ut med information till de boende. Radonmätningen visade inte några avvikande resultat.
- Anlitat rörmokare och bytt ut vattenlåsen till tvättmaskinerna på samtliga hus på Storstensvägen för att förenkla för de boende.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	81 000 000	13 400 000	-459 895
Årets resultat			-315 210
Vid årets slut	81 000 000	13 400 000	-775 105 <i>DS</i>

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-459 895
årets resultat	-315 210
Totalt	-775 105
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-775 105
Summa	-775 105

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *ds*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 353 816	1 064 150
		<u>1 353 816</u>	<u>1 064 150</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-300 561	-216 404
Övriga externa kostnader		-57 946	-46 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-829 458	-825 900
Rörelseresultat		<u>165 851</u>	<u>-24 929</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 061	-434 966
Resultat efter finansiella poster		<u>-315 210</u>	<u>-459 895</u>
Resultat före skatt		<u>-315 210</u>	<u>-459 895</u>
Årets resultat		<u>-315 210</u>	<u>-459 895</u> <i>2f</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	126 203 376	126 933 834
		<u>126 203 376</u>	<u>126 933 834</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>126 203 376</u>	<u>126 933 834</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		26	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 349	47 749
		<u>64 375</u>	<u>47 749</u>
Kassa och bank		558 107	422 007
Summa omsättningstillgångar		<u>622 482</u>	<u>469 756</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>126 825 858</u>	<u>127 403 590</u> <i>o</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 000 000	81 000 000
Upplåtelseavgifter		13 400 000	13 400 000
		<u>94 400 000</u>	<u>94 400 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-459 895	-
Årets resultat		-315 210	-459 895
		<u>-775 105</u>	<u>-459 895</u>
Summa eget kapital		<u>93 624 895</u>	<u>93 940 105</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	33 000 000	33 000 000
		<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		35 025	41 113
Skatteskulder		-	33 660
Övriga kortfristiga skulder		-	219 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 938	168 863
		<u>200 963</u>	<u>463 485</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>126 825 858</u>	<u>127 403 590</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande avskrivningstakter tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Byggnader	1,03%

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 200 år
- Stomkompletteringar och innerväggar 150 år
- Värme och sanitet 80 år
- EI 80 år
- Inre ytskikt och vitvaror 20 år
- Fasad 100 år
- Fönster 50 år
- Köksinredning 30 år
- Yttertak 80 år
- Ventilation 50 år
- Restpost 100 år 0,5

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Vatten och avlopp	160 903	111 205
Sophämtning	48 941	42 931
Reparationer	-	444
Underhåll	22 348	-
Fastighetsskatt	20 000	33 660
Försäkring	38 643	28 164
Välgavgift	9 726	-
Summa	300 561	216 404

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	127 759 734	77 579 247
-Nyanskaffningar	99 000	-
-Omklassificeringar	-	50 180 487
Vid årets slut	127 858 734	127 759 734
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-825 900	-
-Årets avskrivning	-829 458	-825 900
Vid årets slut	-1 655 358	-825 900
Redovisat värde vid årets slut	126 203 376	126 933 834
Varav mark	47 251 474	47 251 474

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med 445 003 kr.

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	-	24 460 247
Omklassificeringar	-	-50 180 487
Investeringar	-	25 720 240
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Långfristiga skulder

	2017-12-31
Stadshypotek, 1,15%, villkorsändras 2019-10-30	17 000 000
Stadshypotek, 1,45%, villkorsändras 2021-10-30	16 000 000
	33 000 000

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen 33 000 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000

Underskrifter

Uppsala 2018-04-10



Oscar Hagberg



Fredrik Juhlin



Sofie Svahn



Basem Al-Nabulsi



Jennifer Blom



Spyridon Gialamas



Anette Sundell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16
Ernst & Young AB



Daniel Stamenkovic
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindhagen 1, org.nr 769617-9400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagen 1 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lindhagen 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 april 2018

Ernst & Young AB



Daniel Stamenkovic
Auktoriserad revisor