

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31



LINDGÅRDEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Postadress: Föreningsbrevlåda, Grusåsgränd 78, 121 30 ENSKEDEDALEN

Mail: styrelsen@lindgarden.net (styrelsen)

www.lindgarden.net

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2009-09-17 fastigheten Dalen 4 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus på adress Grusåsgränd

54-132. Fastigheten byggdes 1979 och har värdeår 1979.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Dalen 4.

Tomträttsavgälden är per 2011 552 200 kr.

Avtalet gäller till och med 2019-06-30.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 10 351 kvm varav 10 333 kvm lägenhetsyta och 18 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

30 st	2 rum och kök
43 st	3 rum och kök
27 st	4 rum och kök
7 st	5 rum och kök
9 st	6 rum och kök

Totalt 116 lägenheter, varav 90 upplåts med bostadsrätt, 26 med hyresrätt samt därtill 1 föreningslokal.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Utbyte/renovering av belysning allmänna utrymmen	2010/2012
Träfasadrenovering	2011
Målning av trapphus	2011
Takrenovering	2011
Fönsterrenovering	2011/2012
Takrenovering partiellt	2012/2013

Fastighetsförvaltning

Från 2012-01-01 har vi avtal om teknisk förvaltning med Nordstaden Stockholm AB.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-09-26. Den 2009-09-17 tillträdde föreningen sin fastighet.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 111 medlemmar. Under året har 12 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser under 2013 debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jimmy Ekman ledamot	ordförande
Lena Hofer ledamot	kassör
Lennart Sigebrant	ledamot
Pernilla Malmersjö	ledamot
Maria Eriksson	ledamot
Sara Lindhagen	suppleant
Christian Laurila	suppleant

Revisor

Andreas Wassberg, Deloitte AB

Valberedning

Christer Langborn
Marie Evertsson
Jennifer Tell

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året (till 2012-12-31) arbetat kontinuerligt med föreningens förvaltning av fastigheterna och haft 12 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.



Händelser under året

Insamling och bortforsling av grovsopor.
Hyresförhandlat med hyresgästföreningen om hyreshöjning.
Beställt och inlett staminjustering, för att säkerställa systemet.
Fortsatt fönsterrenovering.
Fortsatt planering av underhåll.
Köpt in stora blomkrukor till gården och planterat blommor/växter i krukor och rabatter.
Handlagt en mängd obetalda hyror.
Begärt förhandling med Hyresgästföreningen angående hyresökning för 2013.
Producerat och delat ut 3 nr av Lindbladet.
Inlett fönsterrenovering.
Fortsatt samarbetet med bostadsrättsföreningarna i Dalen.

Slutit avtal om vinterskötsel av tak och mark.
Renoverat två toalettutrymmen vid vår träfflokal.

Lagat spotlights på gården för att öka säkerheten under dygnets mörka timmar.
Installerat rörelsesensorer på spotlights på gården för att minska elförbrukningen.
Bytt undercentral.
Genomfört takåtgärder för att komma tillrätta med läckage.
Informerat boende via hemsidan, Lindbladet och anslag.
Organiserat vårstädning på Lindgården, en fixardag för alla boende.
Svarat på och hanterat en mängd frågor bland annat via mail från boende.
Besvarat otaliga frågor från mäklare och presumtiva köpare vid försäljning av bostadsrätter. Gäller både då medlemmar sålt och föreningen sålt.
Deltagit i fastighetsägarmöten (bostadsrättsföreningar och Svenska Bostäder) i Dalen, för att vara med och utveckla och påverka Dalen till det bättre.
Totalsanerat och renoverat, en lämnad hyreslägenhet.
Renoverat en av lämnad hyresrätt.
Sålt två lägenheter.
Beviljat 6 andrahandsuthyrningar av bostadsrätt under året.
Genomfört medlemsmöte där Närpolisen Globen medverkade.
Deltagit aktivt i att förbättra bla halkbekämpningen på gården.
Köpt julgran till gården.
Försökt få igång grannsamverkan mot brott.
Inlett radonsanering av en hyresrätt.

Händelser efter årsskiftet

Informerat boende via anslag och hemsidan.
Genomfört grovsopsinsamlingar.
Varit aktiva i att förbättra halkbekämpningen på gården.
Styrelsemöten
Beslutat om avgiftsökning från 1 februari 2013.
Besvarat frågor från boende vi brev, mail och telefon, och i möten på gården.
Haft flera kontakter med mäklare och presumtiva köpare av bostadsrätter för att besvara deras frågor om området och föreningen.
Möte i Hyresnämnden angående hyresgästs villkor för att hyra lägenhet.
Kontakt med olika representanter för Hyresgästföreningen angående fastighetsägares rätt till att genomföra hyrespåslag vid standardförbättringar.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

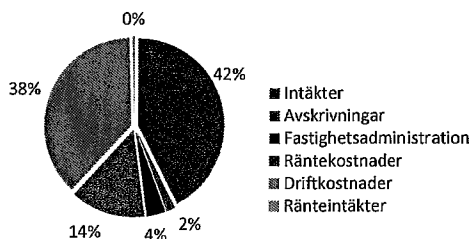
Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Vinterskötsel av tak och mark

Avgifter och hyror

Föreningens årsavgifter höjdes 2012-02-01 med 2 %.

Resultatfördelning



Resultat

Föreningens resultat för år 2012 är -2 095 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på -1 573 Kkr. Förändringen mellan åren baseras till stor del på kostnader för vattenskador. Föreningens driftkostnader är högre än föregående år för bl a reparationer och fjärrvärme. Däremot har kostnaden för fastighetsskötsel sjunkit.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

I resultatet ingår avskrivningar med 257 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil förutom reparationskostnaden.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	477	478	484	494
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 347	6 179	6 086	5 995
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 591	13 399	13 364	13 380
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,03	3,32	4,09	4,09
Fastighetens belåningsgrad, % *	43,80	33,11	32,70	31,34

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	- 3 602 642
Årets resultat	- 2 099 402
	<hr/>
	- 5 702 044
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	- 5 702 044
	<hr/>
	-5 702 044

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

✍

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

✓

RESULTATRÄKNING

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 188 667	6 134 765
Övriga rörelseintäkter		7 200	2 915
		<u>6 195 867</u>	<u>6 137 680</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-5 234 786	-4 588 087
Fastighetsförsäkring		-109 529	-88 790
Fastighets-skatt		-158 340	-151 032
Fastighetsadministration	3	-535 820	-686 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261 265	-234 917
		<u>-6 299 740</u>	<u>-5 749 711</u>
Rörelseresultat		-103 873	387 969
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		50 222	84 282
Räntekostnader		-2 045 751	-2 045 000
		<u>-1 995 529</u>	<u>-1 960 718</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 099 402	-1 572 749
Årets resultat		-2 099 402	-1 572 749

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	159 917 976	152 890 771
Inventarier, verktyg och installationer	5	382 008	413 573
Pågående nyanläggningar	6	0	2 589 318
		<u>160 299 984</u>	<u>155 893 662</u>
Summa anläggningstillgångar		160 299 984	155 893 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 642	11 375
Övriga fordringar		1 124	4 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	250 739	260 125
		<u>271 505</u>	<u>275 622</u>
Kassa och bank		1 738 854	4 597 732
Summa omsättningstillgångar		2 010 359	4 873 354
SUMMA TILLGÅNGAR		162 310 343	160 767 016

f

BALANSRÄKNING

	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
	Not	
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	111 589 163	110 224 196
Upplåtelseavgift	5 219 346	3 164 313
	<u>116 808 509</u>	<u>113 388 509</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-3 602 642	-2 029 893
Årets resultat	-2 099 402	-1 572 749
	<u>-5 702 044</u>	<u>-3 602 642</u>
Summa eget kapital	<u>111 106 465</u>	<u>109 785 867</u>
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	50 000 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	304 443	0
Aktuell skatteskuld	18 685	15 229
Övriga skulder	0	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	880 750	965 020
Summa kortfristiga skulder	<u>1 203 878</u>	<u>981 149</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	162 310 343	160 767 016
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
	<u>66 000 000</u>	<u>66 000 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

/

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-103 873	387 969
Avskrivningar	261 265	234 917
Erhållen ränta mm	50 222	84 282
Erlagd ränta	-2 045 751	-2 045 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 838 137	-1 337 832
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 267	92 709
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	12 384	-18 485
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	304 443	-460 515
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-81 714	-58 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 611 291	-1 782 639
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader	-6 031 405	-2 092 163
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-13 178
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-2 166 252
Resultatfört balanserad vattenskada	1 363 818	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 667 587	-4 271 593
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 364 967	1 795 930
Upplåtelseavgifter	2 055 033	1 584 070
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 420 000	3 380 000
Förändring av likvida medel	-2 858 878	-2 674 232
Likvida medel vid årets början	4 597 732	7 271 964
Likvida medel vid årets slut	1 738 854	4 597 732

4

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av enligt seriell plan avseende byggnaden och linjärt över övriga tillgångars nyttjandeperiod.

Fastighetsförbättringar	10 %	10 år
Inventarier	10 %	10 år
Installationer	6,67 %	15 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 365 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har under året utbetalats med 116 000 kr.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Arsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Hyresintäkter bostäder	1 994 302	2 102 467
	Årsavgifter bostäder	4 122 930	3 963 903
	Övriga intäkter och ersättningar	71 435	71 310
		<u>6 188 667</u>	<u>6 137 680</u>
Not 2	Driftskostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel, snöröjning och yttre skötsel	384 132	739 185
	Städ	111 250	99 750
	Reparation/underhåll	2 005 989	1 024 243
	Fjärrvärme	1 258 553	1 230 782
	Fastighetsel	204 785	252 992
	Vatten	269 870	244 791
	Sophantering	189 527	206 783
	Tomträttsavgälder	552 200	527 750
	Teknisk förvaltning	120 878	104 404
	Hissbesiktning	7 430	9 732
	Kabel TV	29 979	0
	Förbrukningsmaterial/inventarier	87 444	132 780
	Bevakning och jour	12 747	14 895
		<u>5 234 785</u>	<u>4 588 087</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Ekonomisk förvaltning	136 003	133 537
	Styrelsearvoden inkl soc avg	152 447	152 148
	Revisionsarvode	30 244	25 063
	Konsultarvoden	3 614	50 229
	Övriga kostnader	56 547	93 306
	It-tjänster	46 249	46 249
	Advokat- och rättegångskostnader	0	80 000
	Kundförluster	60 916	53 053
	Övriga försäljningskostnader	49 800	53 300
		<u>535 820</u>	<u>686 885</u>

f

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	153 278 354	151 186 191
	Inköp	6 031 405	2 092 163
	Omklassificeringar	1 225 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 535 259	153 278 354
	Ingående avskrivningar	-387 583	-184 231
	Årets avskrivningar	-229 700	-203 352
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-617 283	-387 583
	Utgående redovisat värde	159 917 976	152 890 771
	Redovisat värde byggnader	159 917 976	152 890 771
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	131 000 000 85 000 000	131 000 000 85 000 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	453 315	440 137
	Inköp	0	13 178
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	453 315	453 315
	Ingående avskrivningar	-39 742	-8 177
	Årets avskrivningar	-31 565	-31 565
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 307	-39 742
	Utgående redovisat värde	382 008	413 573
Not 6	Pågående nyanläggningar	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 589 318	423 066
	Inköp	0	2 166 252
	Omklassificeringar	-1 225 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 363 818	2 589 318
	Ersättning vattenskador	-693 706	0
	Kostnadsdel vattenskador	-670 112	0
	Utgående redovisat värde	0	2 589 318

✓

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Ekonomisk förvaltning	0	27 419
	Tomträttsavgäld	138 050	138 050
	Fastighetsförsäkring	89 561	79 044
	Bredband	11 475	11 475
	Övriga	11 653	4 137
		<u>250 739</u>	<u>260 125</u>

Not 8 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 224 196	3 164 313		-2 029 893	-1 572 749
Inbetalt kapital	1 364 967	2 055 033			
Resultatdisp. enl. beslut av					
Avsättn. till reservfond				-1 572 749	1 572 749
Årets förlust					-2 099 402
Belopp vid årets utgång	111 589 163	5 219 346		-3 602 642	-2 099 402

Not 9	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Amortering efter 5 år	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
		50 000 000	50 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
SBAB	2014-06-13	4,15%	0	17 000 000
SBAB	2019-05-14	4,99%	0	17 000 000
SBAB	2013-08-14	3,07%	0	16 000 000
			0	50 000 000

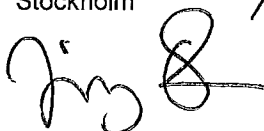
K

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Årsavgifter o hyresintäkter	291 864	321 638
	Räntekostnader	170 417	170 417
	Fastighetskötsel och reparationer	47 777	98 685
	El o fjärrvärme	225 924	169 094
	Övriga	144 768	205 186
		<hr/> 880 750	<hr/> 965 020

Stockholm

17/5 - 2013



Jimmy Ekman



Lena Hofer



Lennart Sigebrant



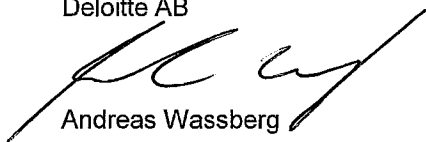
Pernilla Malmersjö



Maria Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5 . 2013

Deloitte AB



Andreas Wassberg
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindgården Organisationsnummer 769612-7336

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Lindgården för året 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Lindgårdens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för året 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lindgården för året 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

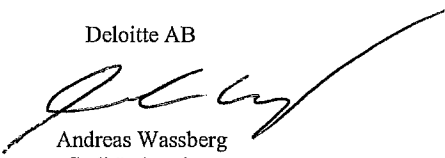
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Östersund den 20 maj 2013

Deloitte AB



Andreas Wassberg
Godkänd revisor