

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lindgården

Org.nr. 769612-7336

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	12

M

Brf Lindgården
Org.nr. 769612-7336

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 116 lägenheter, varav 86 upplåts med bostadsrätt, 29 med hyresrätt och en lägenhet outhyrd samt 1 lokal per den 31:a december 2010.

Den totala ytan uppgår till 19 521kvm, varav 10 333 kvm utgör lägenhetsyta. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet för 5-års/10-årsperioden. De åtgärder som planeras är tak, hissar och fönster. Styrelsen beräknar att ovan planerade underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas genom försäljning av hyresrätter till bostadsrätter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Flodafors Fastighets AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2008-09-26. Föreningen hade vid årets slut 2010, 86 medlemmar. Under året har 8 överlåtelser skett och 5 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 060 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 424 kr.

Det har upptäckts bristfälliga renoveringar i lägenheter, ej fackmannamässigt utförda.

Vattenskador

Att drabbas av en vattenskada är oerhört frustrerande och problematiskt Det tar tid och kraft innan problemen är lösta. Det är dessutom en kostsam historia. Under året så har 6 lägenheter drabbats av omfattande vattenskador.

W

Brf Lindgården

Org.nr. 769612-7336

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2010-05-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jimmy Ekman, ledamot, ordförande

Matti Olofsson, ledamot, kassör

Jesper Forsman, ledamot, sekreterare (avsade sig uppdraget i januari 2011)

Jenny Skagstedt, ledamot

Lennart Sigebrant, ledamot

Alberico Lecchini, ledamot

Hans-Göran Persson, ledamot

Tobias Fagerlund, suppleant (avsade sig uppdraget i augusti 2010)

Daniel Pollak, suppleant

Catarina Rosander, suppleant (avsade sig uppdraget i juni 2010)

Revisor

Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer AB

Valberedning

Fredrik Glejper, sammankallande

Christer Langborn

Lena Hofer

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda möten.

Information

Vi har informerat via föreningens hemsida www.lindgarden.net, via Lindbladet, anslag i portar och tvättstuga samt utdelning i brevlådor.

Styrelsen har tecknat avtal angående:

Svenska Störningsjouren AB

Takskottning

M

Brf Lindgården
Org.nr. 769612-7336

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av fastighetens träfasader
Försäljning av 1 lägenhet
Renoverat träfflokalen
Producerat en ny hemsida
Insamling och bortforsling av grovsopor
Installerat kodlås till portarna 80, 82, 84, 86 och 88
Genomfört obligatorisk ventilationskontroll
Producerat och gett ut 3 nummer av Lindbladet
6 lägenheter har drabbats av omfattande vattenskador
Åtgärdat radon
Påbörjat målning av trapphus
Rivit garagebyggnad vid 88:an
Utrett lägenhetsförråd
Handlagt en stor mängd obetalda hyror
Genomfört stamspolning
Hyreshöjning från 1 maj 2010
Byte av lysrör och armaturer i de allmänna utrymmena
Installerat rörelsedetektorer för belysning
Byte av stamventiler
Bytt lås i de allmänna utrymmena

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Insamling och bortforsling av grovsopor
Hyresförhandlat med hyresgästföreningen om hyreshöjning från 1 februari 2011
Tecknat avtal med ny städfirma
Fortsatt målning av trapphus
Fortsatt planering av underhåll
Handlagt en stor mängd obetalda hyror
En lägenhet har drabbats av en omfattande vattenskada

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-124 069
årets förlust	-1 905 823
	<hr/>
	-2 029 892
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-2 029 892
	<hr/>
	-2 029 892

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

lm

Brf Lindgården
Org.nr. 769612-7336

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	1		
Årsavgifter och hyresintäkter		6 159 014	1 901 191
Övriga rörelseintäkter		90 705	0
		<hr/> 6 249 719	<hr/> 1 901 191
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-5 237 122	-1 097 283
Försäkringspremier		-78 220	-23 207
Fastighetsskatt		-148 132	-42 626
Fastighetsadministration	3	-609 723	-255 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 674	-32 734
		<hr/> -6 232 871	<hr/> -1 451 791
Rörelseresultat		16 848	449 400
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		6 645	0
Räntekostnader		-1 929 317	-573 469
		<hr/> -1 922 672	<hr/> -573 469
Resultat efter finansiella poster		-1 905 824	-124 069
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-1 905 824	-124 069

U

Brf Lindgården
Org.nr. 769612-7336

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	151 001 960	150 674 796
Inventarier, verktyg och installationer	5	431 960	0
Pågående nyanläggningar	6	423 066	0
		<hr/>	<hr/>
		151 856 986	150 674 796
Summa anläggningstillgångar		151 856 986	150 674 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		104 084	77 417
Övriga fordringar		19 553	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	226 209	196 640
		<hr/>	<hr/>
		349 846	274 057
Kassa och bank		7 271 965	12 697 782
Summa omsättningstillgångar		7 621 811	12 971 839
SUMMA TILLGÅNGAR		159 478 797	163 646 635

lll

Brf Lindgården
Org.nr. 769612-7336

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Eget kapital ekonomisk förening		108 428 266	95 967 627
Upplåtelseavgift		<u>1 580 243</u>	<u>0</u>
		110 008 509	95 967 627
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-124 069	0
Årets resultat		<u>-1 905 823</u>	<u>-124 069</u>
		-2 029 892	-124 069
Summa eget kapital		107 978 617	95 843 558
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		<u>50 000 000</u>	<u>66 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		50 000 000	66 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		460 515	990 636
Aktuell skatteskuld		14 806	0
Övriga skulder		2 050	56 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>1 022 809</u>	<u>756 015</u>
Summa kortfristiga skulder		1 500 180	1 803 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 478 797	163 646 635
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>66 000 000</u>	<u>66 000 000</u>
		66 000 000	66 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
<i>M</i>			

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Tjänsteuppdrag

Föreningens intäkter utgörs främst av årsavgifter, hyror och övriga intäkter som kan debiteras enligt föreningens stadgar. Årsavgifter och hyror bokförs löpande i den månad de gäller. Då dessa intäkter betalas i förskott sker dock alltid en uppbokning av en fordran månaden innan. Intäkter som förfallit men ej betalats, tas i bokslutet upp som en tillgång i balansräkningen. Förskottsinbetalda intäkter tas istället upp som en skuld i densamma.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2010	2009
	Hysesintäkter bostäder	2 342 747	1 193 496
	Årsavgifter bostäder	3 722 194	680 426
	Övriga intäkter och ersättningar	68 482	27 269
	Försäkringsersättningar	86 280	0
	Övriga intäkter försäkringsskador	30 016	0
	<i>U</i>	<u>6 249 719</u>	<u>1 901 191</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2010	2009
	Fastighetsskötsel	439 654	404 411
	Städ	83 028	35 070
	Reparation/underhåll	1 233 257	17 650
	Fjärrvärme	1 646 196	306 925
	Fastighetsel	276 381	79 627
	Vatten	259 154	76 449
	Sophantering	216 309	6 475
	Tomträttsavgälder	478 850	159 524
	Teknisk förvaltning	143 407	0
	Övriga kostnader	87 896	11 152
	Obligatorisk ventilationskontroll	372 990	0
		<u>5 237 122</u>	<u>1 097 283</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2010	2009
	Ekonomisk förvaltning	127 135	46 458
	Styrelsearvoden inkl soc avg	193 197	126 431
	Revisionsarvode	25 500	0
	Konsultarvoden	95 933	79 000
	Övriga kostnader	108 350	4 052
	It-tjänster	59 608	0
		<u>609 723</u>	<u>255 941</u>
Not 4	Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	150 707 530	0
	Inköp	478 661	150 707 530
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 186 191	150 707 530
	Ingående avskrivningar	-32 734	0
	Årets avskrivningar	-151 497	-32 734
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-184 231	-32 734
	Utgående redovisat värde	151 001 960	150 674 796
	Redovisat värde byggnader	151 001 960	97 927 161
	Redovisat värde mark	0	52 747 635
		<u>151 001 960</u>	<u>150 674 796</u>

Avskrivningar enligt seriell plan beräknas på en nyttjandeperiod av 60 år avseende byggnaden och 15 år för fastighetsförbättringar.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	131 000 000	118 000 000
varav byggnader:	85 000 000	77 000 000

U

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2010-12-31	2009-12-31
	Inköp	440 137	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	440 137	0
	Årets avskrivningar	-8 177	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 177	0
	Utgående redovisat värde	431 960	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10-15 år.

Not 6	Pågående nyanläggningar	2010-12-31	2009-12-31
	Inköp	423 066	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 066	0
	Utgående redovisat värde	423 066	0

Renovering av lokal samt försäkringsärenden gällande vattenskador, regleras 2011.

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Deloitte AB	26 563	26 042
	Exploateringskontoret	125 825	113 600
	TryggHansa	62 346	56 998
	Stokab	11 475	0
		226 209	196 640

Not 8	Eget kapital	Insatskapital	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	95 967 627	0	0	-124 069
	Inbetalda insatser	12 460 639	1 580 243		0
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
	Årets förlust				-1 905 823
	Belopp vid årets utgång	108 428 266	1 580 243	0	-2 029 892

Brf Lindgården
Org.nr. 769612-7336

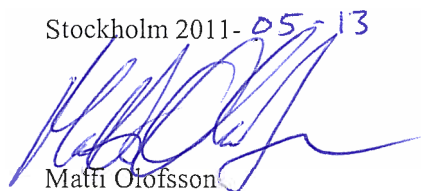
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
	Amortering efter 5 år	<u>50 000 000</u>	<u>66 000 000</u>
		50 000 000	66 000 000

Kreditgivare	Ränta %	Konverteringsdatum	Lånebelopp
SBAB	4,15	2014-06-13	17.000.000
SBAB	4,99	2019-05-14	17.000.000
SBAB	3,09	2013-08-14	16.000.000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Hysesintäkter	313 304	333 670
	SBAB	170 417	174 920
	Flodafors	144 632	117 709
	Fortum	232 316	37 711
	Övriga	<u>162 140</u>	<u>92 005</u>
		1 022 809	756 015

Stockholm 2011-05-13

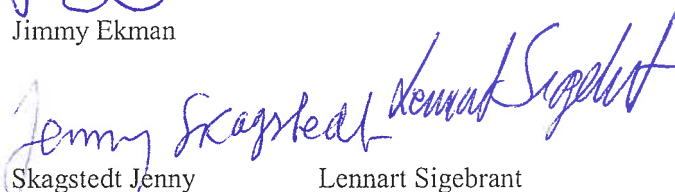


Matti Orosso



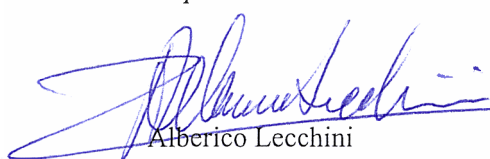
Jimmy Ekman

Jesper Forsman



Skagstedt Jenny

Lennart Sigebrant



Alberico Lecchini



Hans-Göran Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2011.

Adeco



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor Far

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindgården

Org.nr. 769612-7336

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lindgården för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

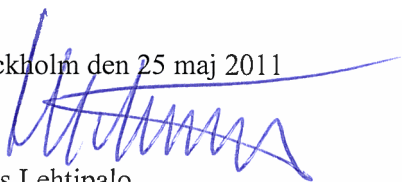
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2011



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far