

## Årsredovisning för år 2021

Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3 Organisationsnummer 769601-4799.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**Styrelsen utgjordes före  
årsstämman 2021-06-10  
av:**

**Styrelsen utgjordes efter  
årsstämman 2021-06-10  
av:**

Christer Andersson	ordförande	Christer Andersson	ordförande
Jan-Åke Larsson	kassör	Jan-Åke Larsson	kassör
Håkan Eriksson	sekreterare	Håkan Eriksson	sekreterare
Oscar Malmgren	ledamot	Oscar Malmgren	ledamot
Carl Johan Johansson Alm	suppleant	Carl Johan Johansson Alm	suppleant

Revisor har varit Jörgen Sandell.

Valberedning har utgjorts av Young-Sun Kristoffersson.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under 2021.

### Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor.

Som tilläggsförsäkring finns en ansvarsförsäkring.

### Lägenheter och Lokaler

Antalet medlemmar per 2021-12-31 är 24 st.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt (1223 kvm) samt 3 lokaler (med hyresrätt) (518 kvm), totalytan är 1741 kvm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

RoK	Antal	Yta (m <sup>2</sup> )
1	7	203
2	1	96
3	4	350
4	1	164
6	2	410

Lokalhyresgäster har varit Travel & Rental Stockholm AB (from 2016-09-01), Riksförbundet Hem och Skola (from 2016-11-01) och AHC Medical AB (from 2019-07-01)

Föreningens lokaler fördelar sig enligt följande:

Hyresgäst	Ändamål	Yta (m <sup>2</sup> )
AHC Medical AB	Sjukvård/Friskvård	96 + 200 (BV + källare)
Riksförbundet Hem och skola	Kontor	195
Travel & Rental Stockholm AB	Kontor	27

## Underhåll och förbättringar under 2021

Fatighetsbesiktningen som genomfördes i februari 2021 visade på fuktinträngning i källartak och delar av fasaden på innergården. Detta undersöktes närmare i en fuktutredning som visade på höga fuktnivåer. Styrelsen beslutade som första åtgärd att byta ut ett läckande stuprör på innergården och dessutom en tätning av stuprörsanslutningar till genomföringarna i gårdsbjälklaget. Det har minskat fuktnivån i källartaket till acceptabla nivåer, men delar av fasaden är fortfarande ordentligt fuktig.

Belysningen på vinden är renoverad.

Gårdsmiljön har genomgått en betydande förändring med ett antal växter planterade i krukor som placerats på gården.

## Underhållsbehov i fastigheten

Styrelsen har anlitat en projektledare för att hjälpa oss att lösa problemet med fukt i delar av fasaden mot innergården, för att möjliggöra en renovering av skadade fasadpartier.

Målsättningen är att detta ska vara klart under 2022.

Två av tre läckande takfönster verkar nu vara täta. Det tredje ska åtgärdas snarast.

En ny obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes 2021 med resultatet att en del kompletteringar av ventilationen i två av lokalerna och en av lägenheterna behöver göras för att få en godkänd OVK.

Några av de större underhållsbehoven de närmaste tre åren i övrigt är troligen 1) renovering av fasaden inklusive listverket i trä mot gatan, 2) byte av gamla samlingsledare (avloppsrör) i källaren, 3) byte av gamla elinstallationer i källaren 4), målning av fönster mot gata och innergård inklusive renovering av fönster mot innergården 5), byte av hissmaskin och styrsystem.

En av rörstammarna i gatuhuset byttes av den tidigare fastighetsägaren för 30 år sedan. Föreningen har bytt de övriga rörstammarna och elstigare i fastigheten för 10–20 år sedan, förutom de horisontella stammarna i källarplanet. Gårdsfasaden mot gården samt gårdens bjälklag renoverades under åren 2010–12. Entré och trapphus renoverades under 2013. Fönster mot gatan genomgick en omfattande utvändigt renovering 2015. Ny undercentral (värmeanläggning) installerades 2015.

## Överlåtelser och andrahandsuthyrningar

Under året har en lägenhet bytt ägare. Föreningen hade 31 december 2021 två pågående andrahandsuthyrningar (familjemedlemmar som "hyr").

## Förvaltning

Från och med 2019 har föreningen anlitat städfirma för att sköta trapphusstädningen. Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts för närvarande av föreningens styrelse utan ersättning. För närvarande, sedan februari 2022, köper vi en projektledartjänst från Fastighetsägarna Service för hantering av fuktproblematik på fasader på innergården. Dessutom använder styrelsen emellanåt en konsult för utformning av offertförfrågningar och offertutvärderingar.

## Avtal

Hisservice  
Hissbesiktning  
Fjärrvärme

Otis  
Kiwa Inspecta Sweden  
Fortum

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature at the bottom right and several smaller initials above it.

Fjärrvärme inställningar	Fastighetsägarna Service
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Återvinning tidningar	Suez (upphörde februari 2021)
Brandskydd	Dafo
Kabel TV	ComHem
Fiber	IP only
Trapphusstädning	Smart Förvaltning

## Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, med relativt låga lån och med betydande intäkter från de lokaler som föreningen hyr ut. Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Årsavgifterna för bostäderna under året var i genomsnitt 320 kr/m<sup>2</sup>. Utöver värdet av de uthyrda lokalerna, av vilka en lokal om 195 m<sup>2</sup> vid behov kan omvandlas till lägenhet, har föreningen även en oexploaterad vind som kan ses som en dold tillgång.

Föreningens driftskostnader täcks i sin helhet av lokalhyror och årsavgifter. För närvarande är samtliga föreningens lokaler uthyrda. Intäkterna från lokalhyrorna och årsavgifterna förväntas efter indexuppräknings av lokalhyra bli 9285 kr högre 2022 jämfört med 2021. De likvida medlen är förhållandevis stora och förväntas behöva användas till de kommande årens periodiska underhåll.

Föreningens banklån uppgår vid bokslutsdagen till 9 400 000 kr.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Likvida medel*	1 271 938	1 008 047	671 988	1 078 317	906 284
Nettoomsättning, kr	1 095 668	1 096 843	1 093 746	1 130 736	1 040 350
Årets resultat, kr	21 477	261 321	-54 448	23 681	95 908
Balansomslutning, kr	12 240 531	12 080 863	11 837 378	12 342 269	12 269 576
Fond yttre underhåll, kr	920 178	774 708	629 238	521 565	413 892
Belåning, kr/m <sup>2</sup>	7686	7686	7686	8013	8013
Årsavgiftsnivå, kr/m <sup>2</sup>	320	320	320	320	320

\*Likvida medel vid årets slut redovisas i balansräkningen i posten Bank.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Rättelse av fel*	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>					
Medlemsinsatser	7 901 200	0		0	7 901 200
Uppplåtelseavgifter	3 778 200	0		0	3 778 200
Yttre reparationsfond	920 178	145 470		0	774 708
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 599 578</b>	<b>145 470</b>		<b>0</b>	<b>12 454 108</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat*	-10 213 709	-145 470	-729	261 321	-10 328 831
Årets resultat	21 477	21 477		-261 321	261 321
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-10 192 232</b>	<b>-123 993</b>	<b>-729</b>	<b>0</b>	<b>-10 067 510</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>2 407 346</b>	<b>21 477</b>	<b>-729</b>	<b>0</b>	<b>2 386 598</b>

\*Rättelse av fel (se också Not 6). Korrigering under 2021 av fastighetsskatten för 2020 resulterade i att det redovisade balanserade resultatet för 2020, i 2020 års årsredovisning, blev 729 kr högre än det korrekta. Det gör att årets balanserade resultat blir 729 kr lägre än summan av balanserat resultat (2020), årets resultat (2020) och avsättning till yttre reparationsfond (2021).

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	21 477
balanserat resultat före reservering till yttre reparationsfond	-10 068 239
reservering till yttre reparationsfond enligt stadgar	-145 470
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-10 192 232</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
att i ny räkning överförs

**--10 192 232**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*Jok SEE*  
*AS*  
*Cl*

<b>RESULTATRÄKNING</b>	2021	2020
<u>RÖRELSEINTÄKTER</u>		
Årsavgifter	391 548	392 723
Hyror	704 120	704 120
Övriga rörelseintäkter (Not 1)	34 870	33 285
	-----	-----
<b>SUMMA</b>	<b>1 130 538</b>	<b>1 130 128</b>
	=====	=====
<u>RÖRELSEKOSTNADER</u> (Not 2)		
Värme	300 491	266 476
Vatten, avlopp, el	46 351	37 657
Sophämt, snöröjning, sotning	64 516	27 521
Fastighetsskötsel	85 106	41 063
Reparation o. underhåll	190 960	82 726
Fastighetsförsäkring	44 709	43 225
Fastighetsavgift /skatt	107 426	106 697
Administration	61 542	38 937
Stadsmissionen	1 500	1 500
Avskrivning byggnad (Not 3)	100 058	100 058
	-----	-----
<b>SUMMA</b>	<b>1 002 659</b>	<b>745 860</b>
	=====	=====
<u>RÖRELSEKOSTNADER</u>		
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>127 879</b>	<b>384 268</b>
	-----	-----
<u>FINANSIELLA POSTER</u>		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	106 402	122 947
	-----	-----
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>	<b>106 402</b>	<b>122 947</b>
	-----	-----
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>21 477</b>	<b>261 321</b>
	-----	-----
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>21 477</b>	<b>261 321</b>
	=====	=====

BRF LINDBACKEN 3 Org.Nr 769601-4799

BALANSRÄKNING	2021-12-31	2020-12-31
<u>TILLGÅNGAR</u>		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad o. mark (Not 4)	10 922 049 =====	11 022 107 =====
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Förutbetalda kostnader	46 544	50 709
<u>Likvida medel</u>		
Bank	1 271 938	1 008 047
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 318 482 =====	1 058 756 =====
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>	12 240 531 =====	12 080 863 =====

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2021	2020
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>		
Medlemsinsatser	7 901 200	7 901 200
Upplåtelseavgifter	3 778 200	3 778 200
Yttre reparationsfond (Not 5)	<u>920 178</u>	<u>774 708</u>
<b>SUMMA BUNDET EGET KAP.</b>	<b>12 599 578</b>	<b>12 454 108</b>
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>		
Balanserat resultat (not 6)	-10 213 709	-10 328 831
Årets resultat	<u>21 477</u>	<u>261 321</u>
<b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>	<b>-10 192 232</b>	<b>-10 067 510</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>2 407 346</b> =====	<b>2 386 598</b> =====
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER (Not 7)</b>	<b>9 413 280</b>	<b>9 413 280</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder (Not 8)	169 799	46 746
Fastighetsskatt	107 426	106 697
Upplupen ränta	14 136	12 186
Förutbetalda hyror/avgifter	<u>128 544</u>	<u>115 356</u>
<b>SUMMA KORTFRIST. SKULDER</b>	<b>419 905</b>	<b>280 985</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>9 833 185</b> =====	<b>9 694 265</b> =====
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 240 531</b> =====	<b>12 080 863</b> =====
Poster inom linjen		
Ställda panter	9 400 000	9 400 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga



Noter med kommentarer till bokslut 2021-12-31

Årsredovisning har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning  
I mindre företag(K2)

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Övriga rörelseintäkter

Utdelning fr. Stockholms Brandkontor 34 870

Not 2 Rörelsens kostnader

Värme: Fjärrvärme och service på anläggning.

Fast.skötsel: Jouravtal med SFF. Kostnader för material och arbete i egen regi.

Övriga driftskostnader: Hiss, porttelefon och kabel -TV.

Administration: Avgifter till bank, postgiro, PRV. Medlemsavg. till SBC och SFF.

Porto, telefon och kontorsmateriel, -utrustning. Kostnader för styrelse och stämma.

Utbildning, konsultationer.

Not 3 Avskrivning byggnad

Avskrivning görs med 1% av byggnadens anskaffningsvärde

<u>Not 4</u> Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	6 803 928	6 903 968
Värdeminskning	<u>-100 058</u>	<u>-100 058</u>
	6 703 870	6 803 928

Mark	<u>4 218 179</u>	<u>4 218 179</u>
	10 922 049	11 022 107
	=====	=====

Taxeringsvärde

Byggnad	15 090 000	15 090 000
Mark	<u>33 400 000</u>	<u>33 400 000</u>
	48 490 000	48 490 000

Not 5 Yttre reparationsfond

Avsättning motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde  
Görs genom överföring från balanserat resultat.

Not 6 Balanserat resultat

Årets resultat	21 477
Bal.resultat före res. till yttre fond	-10 068 239
Reservering för yttre fond	<u>-145 470</u>
I ny räkning överförs	-10 192 232

Det balanserade resultatet från 2020  
har även korrigerats med korr. skatt  
- 729:-

<u>Not 7</u>	Skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
	Lån hos Handelsbanken, Stadshypotek	9 400 000	9 400 000
	Varav på 3 år, ränta 1,10%	3 200 000	förf.dag 2023-06-30
		800 000	förf.dag 2023-06-30
		3 300 000	förf.dag 2023-07-30
		1 400 000	förf.dag 2023-07-30
	3 månader, 1,25%	700 000	

Övrigt

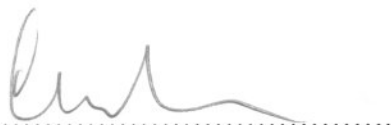
Deposition Travel & Rental Stockholm AB, 13 280

Not 8 Leverantörsskulder

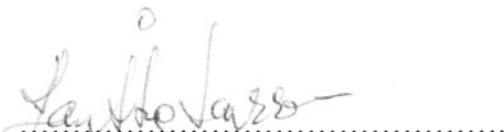
Fast.ägarna	2 475
Sthlm Exergi	45 458
Fortum EI/Ellevio	3 933
Sthlm Vatten	9 283
Skatteverket	107 426
Otis	1 224
Summa	169 799

Stockholm 2022-03-29

BRF Lindbacken 3



Christer Andersson, ordförande



Jan-Åke Larsson, kassör



Håkan Eriksson, sekreterare



Oscar Malmgren

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-

.....  
Jörgen Sandell