

Årsredovisning för år 2022

Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3 Organisationsnummer 769601-4799.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen utgjordes före
årsstämman 2022-05-11 av:

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

Styrelsen utgjordes efter
årsstämman 2022-05-11 av:

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

Revisor har varit Jörgen Sandell.

Valberedning har utgjorts av Young-Sun Kristoffersson.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under 2022.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor.
Som tilläggförsäkring finns en ansvarsförsäkring.

Lägenheter och Lokaler

Antalet medlemmar per 2022-12-31 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 ²)
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 tom 2022-12-31, därefter är lokalen överlåten till Kahlo AB), 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 ²)
AHC Medical AB	Sjukvård/Friskvård	96 + 200 (BV + källare)
Riksförbundet Hem och skola	Kontor	195
Travel & Rental Stockholm AB	Kontor	27

W
S
J
L

Underhåll och förbättringar under 2022

Fastighetsbesiktningen som genomfördes i februari 2021 visade på fuktinträning i källartak och delar av fasaden på innergården. Under 2021 genomfördes en del viktiga åtgärder som tidigare beskrivits. En fuktutredning som gjordes under våren 2022 rekommenderade att kontrollera tätskiktet bakom plåtarbeten på innergården. Det resulterade framförallt i att tätskiktet kompletterades bakom plåtarna som samtidigt byttes till högre modell längs med de skadade partierna av fasaden. Fukt finns kvar i fasadväggarna men eftersom de påverkade delarna målats med silikatfärg bedöms förutsättningarna goda att fukten kommer försvinna. Däremot är också delar av vägg fuktig inne i Sandells lägenhet på gårdsplanet och där planeras en åtgärd att snarast påskynda avfuktningen. Dessutom monterades mot restaurangsidan av fastigheten en plåttäckning av betongklacken, efter det att den tätats. Även ett par otäta takfönster tätades mot regnvatteninträning. Bedömningen efter dessa åtgärder är att regnvattenberoende fuktinträning har stoppats.

Värmekablar har nu också installerats i stuprören mot gatan. Förbättringar av ventilation har gjorts i en av lokalerna och i en lägenhet. Hissbesiktningen 2021 krävde att en ny motviktslucka byggdes om för att uppfylla aktuella krav. Hissen godkändes efter det att en sådan motviktslucka färdigställdes våren 2022.

Arbetet som vår trädgårdsgrupp gjort med att förbättra gårdsmiljön har fortsatt under 2022.

Underhållsbehov i fastigheten

Om lokalen som Riksförbundet Hem och Skola hyr fortsättningsvis ska användas som lokal och inte lägenhet behöver troligen någon form av förbättrad ventilation genomföras.

Några av de större underhållsbehoven de närmaste tre åren i övrigt är troligen 1) renovering av fasaden mot gatan inklusive listverket i trä, 2) byte av gamla samlingsledare (avloppsrör) i källaren, 3) målning av fönster mot gata och innergård inklusive renovering av fönster mot innergården, 4) byte av gamla elinstallationer i källaren, 5) renovering av tvättstugan som under senare tid börjat utnyttjas frekvent, 6) 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 (värmearrläggning) installerades 2015.

Överlåtelse och andrahandsuthyrningar

Under året har en lägenhet bytt ägare. Föreningen hade 31 december 2022 två pågående andrahandsuthyrningar (familjemedlemmar som "hyr").

Förvaltning

Från och med 2019 har föreningen anlitat städfirma för att sköta trapphusstädningen. Under 2022 anlätade föreningen en projektledartjänst från Fastighetsägarna Service för hantering av fuktproblematik i källare och på vissa fasadavsnitt mot gården. Dessutom använder styrelsen emellanåt en konsult för utformning av offertförfrågningar och offertutvärderingar. Från och med 2023 anlitar föreningen Nabo att sköta den ekonomiska förvaltningen och hantering av lägenhetsregistret. Teknisk förvaltning sköts för närvarande av föreningens styrelse utan ersättning, men styrelsen planerar att anlita ett företag att sköta den tekniska förvaltningen.

Avtal

Hisservice	S:t Eriks Hiss AB (från och med 1 september 2022)
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fjärrvärme inställningar	Fastighetsägarna Service
Fastighetsel	Fortum Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Brandskydd	Dafo
Kabel TV	Tele2
Fiber	IP only
Trapphusstädning	Smart Förvaltning
Ekonomisk förvaltning	Nabo (från och med 1 januari 2023)

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, med relativt låga lån och med betydande intäkter från de lokaler som föreningen hyr ut. Riksförbundet Hem och skola slutade betala lokalhyran efter september 2022. Vi saknar därför 87 750 kr för räkenskapsåret 2022 i hyresintäkter. Vi har anlitat jurist från SBC för att primärt delge lokalhyresgästen en uppsägning p g a utebliven hyra. Detta kan resultera i att vi blir av med en lokalhyresgäst och även en del intäkter. I så fall är ett tänkbart scenario att vi omvandlar lokalen till en eller två lägenheter. Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Årsavgifterna för bostäderna under året var i genomsnitt 320 kr/m². Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 10% från och med 1 april 2023. Utöver värdet av de uthyrda lokalerna, av vilka en lokal om 195 m² 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 indexuppräknig av lokalhyra bli 21 926 kr högre 2023 jämfört med 2022. Föreningens räntekostnader förväntas öka betydligt från och med i sommar då lånen med bunden ränta löper ut. Vi kan inte utesluta att vi behöver ta nya lån för att finansiera vissa större underhållsåtgärder. 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Likvida medel*	1 015 194	1 271 938	1 008 047	671 988	1 078 317
Nettoomsättning, kr	1 043 158	1 095 668	1 096 843	1 093 746	1 130 736
Årets resultat, kr	-226 091	21 477	261 321	-54 448	23 681
Balansomslutning, kr	11 837 185	12 240 531	12 080 863	11 837 378	12 342 269
Fond yttre underhåll, kr	1 126 578	920 178	774 708	629 238	521 565
Belåning, kr/m ²	7686	7686	7686	7686	8013
Årsavgiftsnivå, kr/m ²	320	320	320	320	320

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

see
OK

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
Bundet eget kapital					
Medlemsinsatser	7 901 200		0	0	7 901 200
Upplåtelseavgifter	3 778 200		0	0	3 778 200
Yttre reparationsfond	1 126 578	206 400		0	774 708
Summa bundet eget kapital	12 805 978	206 400		0	12 454 108
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat*	-10 399 640	-206 400	-1008	21 477	-10 213 709
Årets resultat	-226 091	-226 091		-21 477	21 477
Summa ansamlad förlust	-10 625 731	-432 491	-1008	0	-10 192 232
SUMMA EGET KAPITAL	2 180 247	-226 091	-1008	0	2 407 346

*Rättelse av fel (se också Not 6). Korrigering under 2022 av fastighetskatten för 2021 resulterade i att det redovisade balanserade resultatet för 2021, i 2021 års årsredovisning, blev 1008 kr högre än det korrekta. Det gör att årets balanserade resultat blir 1008 kr lägre än summan av balanserat resultat (2021), årets resultat (2021) och avsättning till yttre reparationsfond (2022).

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-226 091
balanserat resultat före reservering till yttre reparationsfond	-10 193 240
reservering till yttre reparationsfond enligt stadgar	<u>-206 400</u>
Summa ansamlad förlust	-10 625 731

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-10 625 731

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

lee
or u

RESULTATRÄKNING	2022	2021
<u>RÖRELSEINTÄKTER</u>		
Årsavgifter	391 548	391 548
Hyror	651 610	704 120
Övriga rörelseintäkter (Not 1)	36 455	34 870
	-----	-----
SUMMA	<u>1 079 613</u>	<u>1 130 538</u>
<u>RÖRELSEKOSTNADER (Not 2)</u>		
Värme	283 506	300 491
Vatten, avlopp, el	51 539	46 351
Sophämtn, snöröjn, sotning	35 369	64 516
Fastighetskötsel	51 720	85 106
Reparation o. underhåll	474 490	190 960
Fastighetsförsäkring	46 544	44 709
Fastighetsavgift /skatt	108 434	107 426
Administration	43 269	61 542
Stadsmissionen	1 500	1 500
Avskrivning byggnad (Not 3)	100 058	100 058
	-----	-----
SUMMA	<u>1 196 429</u>	<u>1 002 659</u>
RÖRELSERESULTAT	-116 816	127 879
	-----	-----
<u>FINANSIELLA POSTER</u>		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	109 275	106 402
	-----	-----
<u>SUMMA FINANSIELLA POSTER</u>	109 275	106 402
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-226 091	21 477
ÅRETS RESULTAT	<u>-226 091</u>	<u>21 477</u>

JE
M H

BALANSRÄKNING	2022-12-31	2021-12-31
<u>TILLGÅNGAR</u>		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggand o. mark (Not 4)	10 821 991	10 922 049
	<u> </u>	<u> </u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Förutbetalda kostnader	0	46 544
Likvida medel		
Bank	1 015 194	1 271 938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 015 194	1 318 482
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>	<u>11 837 185</u>	<u>12 240 531</u>

Ste
all

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2022	2021
BUNDET EGET KAPITAL		
Medlemsinsatser	7 901 200	7 901 200
Upplåtelseavgifter	3 778 200	3 778 200
Yttre reparationsfond (Not 5)	<u>1 126 578</u>	<u>920 178</u>
SUMMA BUNDET KAPITAL	12 805 978	12 599 578
FRITT EGET KAPITAL		
Balanserat resultat (Not 6)	-10 399 640	-10 213 709
Årets resultat	<u>-226 091</u>	<u>21 477</u>
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	-10 625 731	-10 192 232
SUMMA EGET KAPITAL	<u>2 180 247</u>	<u>2 407 346</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER	<u>9 414 772</u>	<u>9 413 280</u>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder (Not 8)	98 616	169 799
Fastighetsskatt	108 434	107 426
Upplupen ränta	16 072	14 136
Förutbetalda hyror/avgifter	<u>19 044</u>	<u>128 544</u>
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	242 166	419 905
SUMMA SKULDER	<u>9 656 938</u>	<u>9 833 185</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>11 837 185</u>	<u>12 240 531</u>
Poster inom linjen		
Ställda panter	9 400 000	9 400 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med kommentarer till bokslut 2022-12-31

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 från Stockholms Brandkontor	36 455
---------------------------------------	--------

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 kontorsmaterial, -utrustning. Kostnader för styrelse och stämma. Utbildning, konsultationer.

Not 3 Avskrivning byggnad

Avskrivning görs med 1% av byggnadens anskaffningsvärde

Not 4 Byggnad och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	6 703 870	6 803 928
Värdeminskning	<u>-100 058</u>	<u>-100 058</u>
	6 603 812	6 703 870
Mark	4 218 179	4 218 179
	10 821 991	10 922 049
	=====	=====
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 200 000	15 090 000
Mark	<u>49 600 000</u>	<u>33 400 000</u>
	68 800 000	48 490 000

Not 5 Yttre reparationsfond

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

SEE
14

Not 6 Balanserat resultat

Årets resultat	-226 091
Balanserat resultat före res. till yttre fond	-10 193 240
Reservering för yttre fond	<u>-206 400</u>
I ny räkning överförs	-10 625 731

Det balanserade resultatet från 2021 har korrigerats med korr. skatt -1008:-

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Lån hos Handelsbanken, Stadshypotek	9,400,000 kr	9,400,000 kr
Varav på 3 år, ränta 1,10%	3,200,000 kr	förfalldag 2023-06-30
	800,000 kr	förfalldag 2023-06-30
	3,300,000 kr	förfalldag 2023-07-30
	1,400,000 kr	förfalldag 2023-07-30
3 månader, ränta 3,5%	700,000 kr	

Övrigt

Deposition Kahlo AB 14 772

Not 8 Leverantörsskulder

Fortum El	5 436
Ellevio	2 400
Fortnox	110
Handelsbanken (bankavgifter)	70
Handelsbanken (ränta)	16 072
Humidus	2 967
Otis	1 314
Stockholm Exergi	74 803
Stockholm Vatten	<u>11 516</u>
Summa	114 688


Not 9 Kundfordringar

Hem & Skola 87 750


SEE
only

Stockholm 2023-03-26

BRF Lindbacken 3


.....
Christer Andersson, ordförande


.....
Carl Johan Johansson Alm, kassör


.....
Håkan Eriksson, sekreterare

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-04-


.....
Jörgen Sandell

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Lindbacken 3. Orgnr: 769601-4799

Jag har i egenskap av lekmannarevisor granskat årsredovisning av kassabok, styrelseprotokoll, inkomna fakturor samt styrelsens förvaltning av Brf Lindbacken 3 under 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört lekmannarevisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen 2022 inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen 2022 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31/12 2022 i enlighet med god redovisningssed i Sverige. **Härmed fastställs resultat och balansräkningen för föreningen samt att årets resultat överförs i ny räkning.**

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. **Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret revisionen omfattar.**

Stockholm den 18 april 2023

Revisor: Jörgen Sandell

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J Sandell', written in a cursive style.