

## Årsredovisning för år 2019

Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3 Organisationsnummer 769601-4799.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen utgjordes före årsstämman 2019-05-23 av:		Styrelsen utgjordes efter årsstämman 2019-05-23 av:	
<b>Christer Andersson</b>	ordförande	Christer Andersson	ordförande
<b>Jan-Åke Larsson</b>	kassör	Jan-Åke Larsson	kassör
<b>Håkan Eriksson</b>	sekreterare	Håkan Eriksson	sekreterare
<b>Stefan Åberg</b>	suppleant	Artur Ossowski	ledamot
		Anna Krabb	suppleant

Revisor har varit Christina Lewenhaupt.

Valberedning har utgjorts av Young-Sun Kristoffersson.

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under 2019.

### Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor.

Som tilläggförsäkring finns en ansvarsförsäkring.

### Lägenheter och Lokaler

Antalet medlemmar per 2019-12-31 är 26 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), W30 Studios AB (tom 2019-06-30), AHC Medical AB (from 2019-07-01) och Riksförbundet Hem och Skola (from 2016-11-01)

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 2019

Väderskydd för cyklar har placerats på gården. Hyresgästerna i en av lokalerna i gatuplanet/källaren har på egen bekostnad renoverat lokalen inklusive ventilationen, som hade brister enligt den obligatoriska ventilationskontrollen 2018. Entré och trapphus har bättringsmålats.

## Underhållsbehov i fastigheten

Den obligatoriska ventilationskontrollen som genomfördes under 2018 innebär att en del kompletteringar av ventilationen i en av lokalerna och en av lägenheterna behöver göras. Inom de närmaste åren behöver fasaden inklusive listverket i trä mot gatan renoveras och målas om. Fortsatt förbättring av gårdsmiljö planeras.

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. Taket underhålls löpande. Gårdsfasaden och fönster 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 (värmearläggning) installerades 2015.

## Överlåtelser och andrahandsuthyrningar

Under året har två lägenheter bytt ägare. Föreningen har dessutom beviljat två nya andrahandsuthyrningar och hade 31 december 2019 en pågående andrahandsuthyrning.

## Förvaltning

Från och med 2019 har föreningen anlitat städfirma för att sköta trapphusstädningen. Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av föreningens styrelse utan ersättning. Detta beräknas medföra en besparing på cirka 80 000 kr/år, vilket kan översättas till att årsavgifterna kan hållas nere med cirka 65 kr/m<sup>2</sup> genom dessa insatser.

## Avtal

Hisservice	Otis
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta Sweden
Fjärrvärme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Återvinning tidningar	Suez
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 ekonomi är god med stor kassa. Vi gjorde en extra amortering under 2019 just för att tillgängliga medel var goda.

Föreningens driftskostnader täcks i sin helhet av lokalhyror och årsavgifter. För närvarande är samtliga föreningens lokaler uthyrda. Intäkterna från lokalhyrorna förväntas vara oförändrade 2020 jämfört med 2019.

Föreningens banklån minskades under 2019 med 400 000 och uppgår vid bokslutsdagen till 9 400 000 kr.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Likvida medel*	671 988	1 078 317	906 284	691 866	423 717
Nettoomsättning, kr	1 093 746	1 130 736	1 040 350	1 013 117	988 156
Årets resultat, kr	-54 448	23 681	95 908	159 362	-486 512
Balansomslutning, kr	11 837 378	12 342 269	12 269 576	12 155 216	11 984 442
Fond yttre underhåll, kr	629 238	521 565	413 892	306 219	198 546
Belåning, kr/m <sup>2</sup>	7686	8013	8013	8013	8013
Årsavgiftsnivå, kr/m <sup>2</sup>	320	320	320	320	320

\*Likvida medel vid årets slut redovisas i balansräkningen som summan av posterna Bank och Plusgiro.

### Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Rättelse av fel*	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>					
Medlemsinsatser	7 901 200	0		0	7 901 200
Upplåtelseavgifter	3 778 200	0		0	3 778 200
Yttre reparationsfond	629 238	107 673		0	521 565
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 308 638</b>	<b>107 673</b>		<b>0</b>	<b>12 200 965</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat*	-10 102 675	-107 673	-57 926	23 681	-9 960 757
Årets resultat	-54 448	-54 448		-23 681	23 681
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-10 157 123</b>	<b>-162 121</b>	<b>-57 926</b>	<b>0</b>	<b>-9 937 076</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>2 151 515</b>	<b>-54 448</b>	<b>-57 926</b>	<b>0</b>	<b>2 263 889</b>

\*Rättelse av fel. Felaktigt bokförda lokalhyror och månadsavgifter resulterade i att balanserade resultatet för 2018 blev 57 926 kr högre än det korrekta. Detta samtidigt som Rörelseintäkter för 2019 är korrekt angivna. Det gör att årets balanserade resultat blir 57 926 kr lägre än summan av balanserat resultat (2018), årets resultat (2018) och avsättning till yttre reparationsfond (2019).

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-54 448
balanserat resultat före reservering till yttre reparationsfond	-9 995 002
reservering till yttre reparationsfond enligt stadgar	-107 673
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-10 157 123</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
att i ny räkning överförs

**-10 157 123**

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

*Handwritten signature*

**BRF LINDBACKEN 3** Org.nr: 769601-4799

<b>RESULTATRÄKNING</b>	2019	2018
<u>RÖRELSEINTÄKTER</u>		
Årsavgifter	391 548	390 616
Hyror	702 198	740 120
Övriga rörelseintäkter (Not 1)	29 322	29 322
	-----	-----
<b>SUMMA</b>	<b>1 123 068</b>	<b>1 160 058</b>
	=====	=====
<u>RÖRELSEKOSTNADER</u> (Not 2)		
Värme	281 416	282 248
Vatten, avlopp, el	46 814	37 352
Sophämtn, snöröjn, sotning	31 240	27 390
Fastighetsskötsel	80 296	64 158
Reparation o. underhåll	373 500	345 118
Fastighetsförsäkring	41 729	41 011
Fastighetsavgift /skatt	80 459	80 107
Administration	17 272	10 931
Avskrivning byggnad (Not 3)	100 058	100 058
	-----	-----
<b>SUMMA</b>	<b>1 052 784</b>	<b>988 373</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>=====</b>	<b>=====</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>70 284</b>	<b>171 685</b>
	-----	-----
<u>FINANSIELLA POSTER</u>		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	124 732	141 004
	-----	-----
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>	<b>124 732</b>	<b>141 004</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-54 448</b>	<b>23 681</b>
	-----	-----
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-54 448</b>	<b>23 681</b>
	=====	=====

BRF LINDBACKEN 3 Org.Nr 769601-4799

BALANSRÄKNING	2019-12-31	2018-12-31
<u>TILLGÅNGAR</u>		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad o. mark (Not 4)	11 122 165 =====	11 222 223 =====
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Förutbetalda kostnader	43 225	41 729
<u>Likvida medel</u>		
Bank	671 988	1 078 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	715 213 =====	1 120 046 =====
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>	11 837 378 =====	12 342 269 =====

EGET KAPITAL OCH SKULDER

BUNDET EGET KAPITAL		
Medlemsnsatser	7 901 200	7 901 200
Upplåtelseavgifter	3 778 200	3 778 200
Yttre reparationsfond (Not 5)	<u>629 238</u>	<u>521 565</u>
SUMMA BUNDET EGET KAP.	12 308 638	12 200 965
FRITT EGET KAPITAL		
Balanserat resultat (not 6)	-10 102 675	-9 960 757
Årets resultat	<u>-54 448</u>	<u>23 681</u>
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	-10 157 123	-9 937 076
SUMMA EGET KAPITAL	<u>2 151 515</u> =====	<u>2 263 889</u> =====
LÅNGFRISTIGA SKULDER (Not 7)	<u>9 413 280</u>	<u>9 813 280</u>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder (Not 8)	53 495	129 760
Fastighetsskatt	80 459	80 107
Upplupen ränta	20 099	24 468
Förutbetalda hyror/avgifter	<u>118 530</u>	<u>30 765</u>
SUMMA KORTFRIST. SKULDER	272 583	265 100
SUMMA SKULDER	<u>9 685 863</u> =====	<u>10 078 380</u> =====
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>11 837 378</u> =====	<u>12 342 269</u> =====
Poster inom linjen		
Ställda panter	9 400 000	9 800 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

*Handwritten signature and initials*



BRF LINDBACKEN 3

Noter med kommentarer till bokslut 2019-12-31

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 29 322

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	2019-12-31	2018-12-31	
Anskaffningsvärde byggnad	7 004 044	7 104 102	
Värdeminskning	<u>-100 058</u>	<u>-100 058</u>	
	6 903 986	7 004 044	4
Mark	<u>4 218 179</u>	<u>4 218 179</u>	
	11 222 223	11 322 281	
	=====	=====	
<u>Taxeringsvärde</u>			
Byggnad	15 090 000	13 047 000	
Mark	<u>33 400 000</u>	<u>22 844 000</u>	
	48 490 000	35 891 000	

Not 5 Yttre reparationsfond

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

Not 6 Balanserat resultat

Årets resultat	-54 448
Bal.resultat för res. till yttre fond	-9 995 002
Reservering för yttre fond	<u>-107 673</u>
I ny räkning överförs	-10 157 123

9

Det balanserade resultatet från 2018  
har även korrigerats med en missad  
överföringspost gällande hyra/avgifter  
på 57926:-

*Handwritten signature and initials:*  
JHE  
a l

<u>Not 7</u> Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Lån hos Handelsbanken, Stadshypotek Ränta 1,25 % rörliga lån (3 mån.)	9 400 000	9 800 000

Övrigt

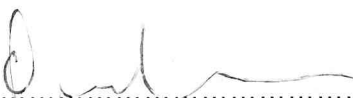
Deposition Travel & Rental Stockholm AB, 13 280

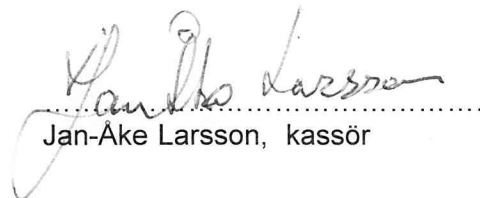
Not 8 Leverantörsskulder

Fortum värme	36 740
Fortum El	3 345
Sthlm Vatten	<u>13 410</u>
Summa	53 495

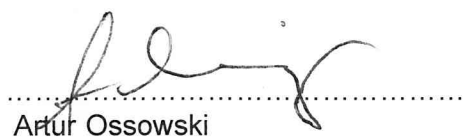
Stockholm 2020-05-05

BRF Lindbacken 3

  
.....  
Christer Andersson, ordförande

  
.....  
Jan-Åke Larsson, kassör

  
.....  
Håkan Eriksson, sekreterare

  
.....  
Artur Ossowski

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-

# Revisionsberättelse

Org.nr 769601-4799

Jag har i egenskap av lekmannarevisor granskat verksamheten i

Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3 för år 2019

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige.

Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per en 31 december 2019 och dess finansiella resultat för år 2019

Förvaltningberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.
- att årets resultat överförs i ny räkning.
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020 - 04 - 26

Revisor

*Christina Sewenkaupt*