

## Årsredovisning för år 2017

Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3 Organisationsnummer 769601-4799.

Styrelsen avger härmed redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017.

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen utgjordes före årsstämman 2017 av:		Efter årsstämman 2017:	
Christer Andersson	ordförande	Christer Andersson	ordförande
Jan-Åke Larsson	kassör	Jan-Åke Larsson	kassör
Håkan Eriksson	sekreterare	Håkan Eriksson	sekreterare
Peer Ågren	suppleant (tom juni 2016)	Stefan Åberg	suppleant

Revisor har varit Christina Lewenhaupt och suppleant Helena Sigander.

Valberedning har utgjorts av Young-Sun Kristoffersson.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under 2017.

### **Fakta om fastigheten**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor.

Som tilläggförsäkring finns en ansvarsförsäkring.

### **Lägenheter och Lokaler**

Antalet medlemmar per 2017-12-31 är 25 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), Jamala studios Stockholm AB (from 2015-10-01) och Riksförbundet Hem och Skola (from 2016-11-01)

Föreningens lokaler fördelar sig enligt följande:

Hyresgäst	Ändamål	Yta (m <sup>2</sup> )
Jamala studios Stockholm AB	Filmproduktion/kontor	96 + 200 (BV + källare)
Riksförbundet Hem och skola	Kontor	195
Travel & Rental Stockholm AB	Kontor	27

### **Underhåll och förbättringar under 2017**

Inga större underhåll har genomförts under året. Total renovering av el i nuvarande Hem och Skolas lokal har genomförts. Fiber färdiginstallerades i fastigheten av IP only. Avtal om säkerhetsinstallationer på tak samt bättringsmålning av tak tecknades och arbetet påbörjades 2017.

### Underhållsbehov i fastigheten

Inom de närmaste åren behöver fasaden inklusive listverket i trä mot gatan renoveras och målas om. Förbättring av gårdsmiljö planeras.

Föreningen har bytt majoriteten av rörstammarna och elstigare i fastigheten för 10–20 år sedan, förutom en av stammarna i gatuhuset som byttes för 30 år sedan och de horisontella stammarna i källarplanet. Taket underhålls löpande. Gårdsfasaden och fönster mot gården samt gården renoverades under åren 2010–12. Entré och trapphus renoverades under 2013. Fönster mot gatan genomgick en omfattande utvändig renovering 2015. Ny undercentral (värmeanläggning) installerades 2015.

### Överlåtelse och andrahandsuthyrningar

Under året har två lägenheter bytt ägare. Föreningen har dessutom beviljat 2 nya/förlängda andrahandsuthyrningar och hade 31 december 2017 två stycken pågående andrahandsuthyrningar.

### Förvaltning

Städning av gemensamma utrymmen sköts av medlemmarna. Därför är det viktigt att alla medlemmar tar sitt ansvar i att hålla de gemensamma ytorna i ett rent och fint skick. Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av föreningens styrelse utan ersättning. Detta sammantaget beräknas medföra en besparing på cirka 100 000 kr/år, vilket kan översättas till att årsavgifterna kan hållas nere med cirka 82 kr/m<sup>2</sup> genom dessa insatser.

### Avtal

Hissar	Otis
Kabel TV	ComHem
Fiber	IP only

### 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 bostäder 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 enkelt kan omvandlas till lägenhet, har föreningen även en oexploaterad vind som kan ses som en dold tillgång inför kommande renoveringsbehov.

#### *Kommentar till årets resultat*

Föreningens driftskostnader täcks i sin helhet av lokalhyror och årsavgifter. För närvarande är samtliga föreningens lokaler uthyrda och vi får in avtalade hyror. Intäkterna från lokalhyrorna förväntas bli cirka 4,6% högre 2018 jämfört med 2017. De stabila intäkterna från föreningens lokaler är en av orsakerna till våra relativt låga årsavgifter.

Föreningens banklån uppgår vid bokslutsdagen till 9 800 000 kr.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	1 064 918	1 044 817	1 016 686	911 892
Årets resultat, kr	95 908	152 928	-486 512	-157 532
Balansomslutning, kr	12 269 576	12 155 216	11 984 442	11 904 687
Fond yttre underhåll, kr	413 892	306 219	198 546	99 273
Belåning, kr/m <sup>2</sup>	8013	8013	8013	7440
Årsavgiftsnivå, kr/m <sup>2</sup>	320	320	320	280

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att årets överskott 95 908 kr (2016: 152 928 kr) balanseras i ny räkning.

Resultatet av föreningens verksamhet samt den ekonomiska ställningen framgår av följande resultat- och balansräkning.

**RESULTATRÄKNING**

	2017	2016
<b><u>RÖRELSENS INTÄKTER</u></b>		
Årsavgifter	388 760	387 717
Hyror	651 590	625 400
Övriga rörelseintäkter (Not 1)	24 568	31 700
	-----	-----
Summa intäkter	1 064 918	1 044 817
<b><u>RÖRELSENS KOSTNADER</u></b> (Not 2)		
Värme	284 682	297 885
Vatten, avlopp, el	32 370	26 481
Sophämtn, snöröjn, sotning	30 011	25 709
Fastighetsskötsel	29 886	37 863
Reparation o. underhåll	166 040	87 276
Fastighetsförsäkring	41 011	38 328
Fastighetsavgift /skatt	79 453	79 453 (Not 9)
Administration	18 122	40 826
Advokatkostnad	30 875	0
Avskrivning byggnad (Not 3)	100 058	100 058
	-----	-----
Summa kostnader	812 508	733 879
<b>Rörelseresultat</b>	<b>252 410</b>	<b>310 938</b>
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	156 502	158 010
	-----	-----
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>95 908</b>	<b>152 928</b>
Inkomstskatt	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>95 908</b>	<b>152 928</b>
	=====	=====

**BALANSRÄKNING**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnad och mark (Not 5)	11 322 281	11 422 339
	-----	-----
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 322 281</b>	<b>11 422 339</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Förutbetalda kostnader	41 011	41 011
<u>Likvida medel</u>		
Bank	906 284	677 368
Plusgiro	0	14 498
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>947 295</b>	<b>691 866</b>
	-----	-----
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 269 576</b>	<b>12 155 216</b>
	=====	=====

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget Kapital**

## BUNDET EGET KAPITAL

Insatser	7 901 200	7 901 200
Upplåtelseavgifter	3 778 200	3 778 200
Yttre reparationsfond (Not 4)	<u>413 892</u>	<u>306 219</u>
SUMMA BUNDET EGET KAP.	12 093 292	11 985 619

## FRITT EGET KAPITAL

Balanserat resultat	-9 948 338	-9 993 593 (Not 9)
Årets resultat	<u>95 908</u>	<u>152 928</u>
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	-9 852 430	-9 840 665

**Summa eget kapital**

	<b>2 240 862</b>	<b>2 144 954</b>
--	------------------	------------------

**Långfristiga skulder** (Not 6, 7)

	9 813 280	9 813 280
--	-----------	-----------

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder (Not 8)	39 522	43 486
Fastighetsskatt	79 453	79 453 (Not 9)
Upplupen ränta	27 287	18 475
Förskottshyror –avgifter	69 172	55 568
SUMMA KORTFRIST SKULDER	215 434	196 982

## SUMMA SKULDER

	10 028 714	10 010 262
--	------------	------------

**Summa eget kapital och skulder**

	<b>12 269 576</b>	<b>12 155 216</b>
--	-------------------	-------------------

**Poster inom linjen**

Ställda panter	9 800 000	9 800 000
----------------	-----------	-----------

## Ansvarsförbindelser

	inga	inga
--	------	------

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 för mindre företag/ekonomiska föreningar (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.

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 Övriga rörelseintäkter

Utdelning fr. Stockholms Brandkontor 24 568

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. Medlemsavgifter 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

Not 4 Avsättning yttre fond

Avsättning motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (för närvarande 107 673 kr), enligt föreningens stadgar. Avsättningen görs genom överföring från föregående års balanserade resultat.

<u>Not 5 Byggnad och mark</u>	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	7 204 160	7 304 218
Värdeminskning	<u>-100 058</u>	<u>-100 058</u>
	7 104 102	7 204 160
Mark	<u>4 218 179</u>	<u>4 218 179</u>
	<u>11 322 281</u>	<u>11 422 339</u>
	=====	=====
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	13 047 000	13 047 000
Mark	<u>22 844 000</u>	<u>22 844 000</u>
	35 891 000	35 891 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta (%)	Ränteändringsdag	Belopp (kr)
Statshypotek	1,9	2018-04-16	800 000
-"-	1,9	2018-04-25	400 000
-"-	1,9	2018-04-24	1 400 000
-"-	1,45	2018-05-02	3 300 000
-"-	1,45	2018-04-03	3 200 000
-"-	1,45	2018-05-22	700 000

Not 7 Långfristiga skulder

2017-12-31 2016-12-31

Sv. Handelsbanken, Stadshypotek	9 800 000	9 800 000
Deposition, Travel & Rental Stockholm AB	13 280	13 280

Not 8 Leverantörsskulder

Fortum värme	31 045
Fortum el	3 068
Suez	811
Sthlm Vatten	3 466
Otis	<u>1 132</u>
Summa	39 522

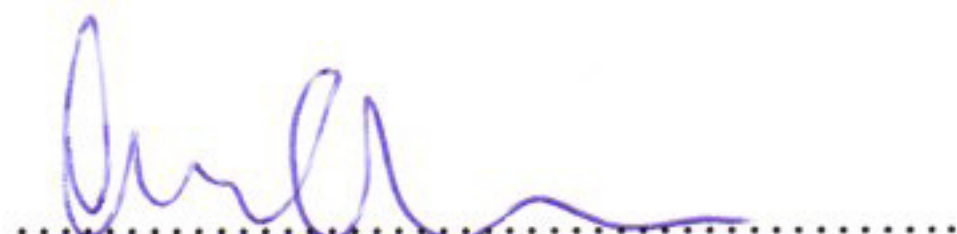
Not 9 Korrigeringar av 2016 års resultat- och balansräkningar

Fastighetsavgift/skatt har korrigerats.

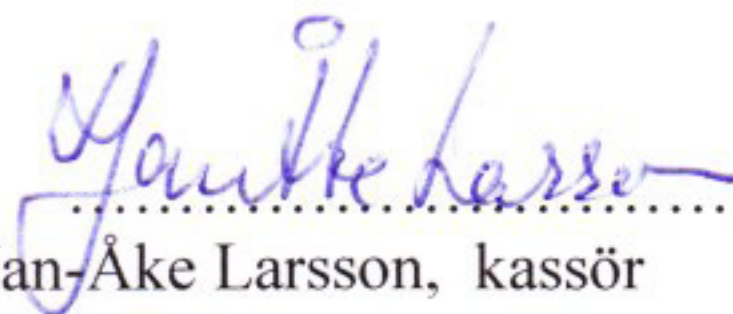
Uttag för yttre fond saknades, men är nu inkluderad i balanserat resultat.

Stockholm 2018-03-13


BRF Lindbacken 3



Christer Andersson, ordförande



Jan-Åke Larsson, kassör



Håkan Eriksson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-03-04



Christina Lewenhaupt, revisor