

## Årsredovisning för år 2015

Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3 Organisationsnummer 769601-4799.

Styrelsen avger härmed redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015.

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen utgjordes före årsstämman 2015 av:		Efter årsstämman 2015:	
Christer Andersson	ordförande	Christer Andersson	ordförande
Ella Bohlin (tom 2014-12-30)	v ordf	Jan-Åke Larsson	kassör
Jan-Åke Larsson	kassör	Håkan Eriksson	sekreterare
Håkan Eriksson	sekreterare	Peer Ågren	suppleant
Anna Krabb (tom 2014-12-30)	suppleant		

Revisor har varit Christina Lewenhaupt och suppleant Young-Sun Kristoffersson.  
Valberedning har utgjorts av Buster Reutersvärd  
Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under 2015.

### **Fakta om fastigheten**

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

### **Lägenheter och Lokaler**

Antalet medlemmar per 20151231 är 24 st.  
Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt (1,223 kvm) samt 3 lokaler (med hyresrätt) (536 kvm), totalytan är 1759 kvm.

Lokalhyresgäster har varit F:a Christina Andersson (from 2010-09-01), Captrona Corporate Alliances AB (from 2007-12-10), Savann AB (1989-10-01 – 2015-09-30) och Jamala studios Stockholm AB (from 2015-10-01).

### **Underhåll och förbättringar under 2015**

Fönster mot gatan har genomgått en omfattande utvändig renovering. Dräneringspump i källaren utbytt.

### **Underhållsbehov i fastigheten**

Inom de närmaste åren behöver fasaden inklusive listverket i trä mot gatan renoveras och målas om. Förbättring av gårdsmiljö diskuteras.  
Föreningen har bytt alla stammar i fastigheten, förutom de horisontella stammarna i källarplanet. Dessa kommer att behöva bytas ut inom ett antal år. Taket underhålls löpande. Gårdsfasaden och fönster mot gården samt gården renoverades under åren 2010-12. Entré och trapphus renoverades under 2013.

### **Medlemmar**

Under året har föreningen beviljat 3 andrahandsuthyrningar  
Under året har styrelsen godkänt 2 nya medlemmar i samband med överlåtelser av bostadslägenheter

### **Förvaltning**

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av föreningens styrelse utan ersättning, vilket beräknas medföra en besparing på cirka 50 000 kr/år. Städning av gemensamma utrymmen

sköts av medlemmarna, vilket också utgör en besparing för föreningen. Därför är det viktigt att alla medlemmar tar sitt ansvar i att hålla de gemensamma ytorna i ett rent och fint skick.

#### **Avtal**

Hissar - Otis

#### **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. Utöver värdet av de uthyrda lokalerna har föreningen även en oexploaterad vind som kan ses som en dold tillgång inför kommande renoveringsbehov.

#### *Kommentar till årets resultat*

Årets underskott är till stor del hänförligt till kostnaden för fönsterrenovering, vilken är att betrakta som en tillfällig underhållspost. Föreningens ekonomi bedöms fortsatt vara god. Föreningens driftskostnader täcks i sin helhet av lokalhyror och årsavgifter. För närvarande är samtliga föreningens lokaler uthyrda och vi får in avtalade hyror. Lokalhyrorna är fortfarande relativt låga och styrelsen hoppas kunna höja dessa succesivt i samband med framtida omförhandlingar.

En ökad upplåning om 700.000 kr har skett under året för underhåll av fastigheten, framförallt fönsterrenovering. Värdet av vinden och föreningens lokaler överstiger dock skulderna så i praktiken kan föreningen betraktas som skuldfri, vilket är en av orsakerna till våra låga årsavgifter.

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

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att årets underskott -486 512 kr (2014 -157 532 kr) balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING	2015	2014
<u>RÖRELSEINTÄKTER</u>		
Årsavgifter	384.996	341.288
Hyror	603.160	549.840
Övriga rörelseintäkter (Not 1)	28.530	20.764
	-----	-----
SUMMA INTÄKTER	1.016.686	911.892
	=====	=====
<u>RÖRELSEKOSTNADER</u> (Not 2)		
Värme	276.509	-277.217
Vatten, avlopp, el	38.042	-39.932
Sophämtn, snöröjn, sotning	17.153	-23.990
Fastighetsskötsel	28.736	-76.985
Reparation o. underhåll	708.277	-169.012
Fastighetsförsäkring	36.759	-35.131
Fastighetsavgift /skatt	72.767	-72.735
Administration	34.726	-49.779
Lånekostnad (pantavg.)	15.875	0
Avskrivning byggnad (Not 3)	100.058	0
	-----	-----
SUMMA KOSTNADER	1.328.902	-744.781
	=====	=====
RESULTAT FÖRE FINANS. INTÄKTER O KOSTNADER	-312.216	167.111
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-174.296	-225.370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-486.512	-58.259
Avsättning yttre fond (Not 4)	0	-99.273
	-----	-----
RESULTAT FÖRE SKATT	-486.512	-157.532
Inkomstskatt	0	0
	-----	-----
ÅRETS RESULTAT	-486.512	-157.532
	=====	=====

## BRF LINDBACKEN 3 Org.Nr 769601-4799

BALANSRÄKNING	2015-12-31	2014-12-31
<u>TILLGÅNGAR</u>		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad o. mark (Not 5)	11.522.397	11.622.455
	=====	=====
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Förutbetalda kostnader	38.328	36.759
<u>Likvida medel</u>		
Bank	406.161	239.603
Plusgiro	17.556	5.870
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	462.045	282.232
	=====	=====
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>	11.984.442	11.904.687
	=====	=====
<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		
BUNDET EGET KAPITAL		
Insatser	7.901.200	7.901.200
Upplåtelseavgifter	3.778.200	3.778.200
Yttre reparationsfond	198.546	99.273
SUMMA BUNDET EGET KAP.	11.877.946	11.778.673
FRITT EGET KAPITAL		
Balanserat resultat	-9.299.883	9.142.400
Årets resultat	-486.512	-157.532
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	-9.786.395	-9.299.932
SUMMA EGET KAPITAL	2.091.551	2.478.741
	=====	=====
LÅNGFRISTIGA SKULDER (Not 6)	9.813.280	9.113.280
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder (Not 7)	36.015	134.944
Fastighetsskatt	72.767	72.735
Upplupen ränta	19.346	28.646
Förskottshyror –avgifter	50.756	76.341
SUMMA KORTFRIST. SKULDER	178.884	312.666
Överföring Till yttre fond	-99.273	0
SUMMA SKULDER	9.892.891	9.425.946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11.984.442	11.904.687
	=====	=====
Ställda panter Ansvarförbindelser	8.000.000 inga	8.000.000 inga

## BRF LINDBACKEN 3

Noter med kommentarer till bokslut 2015-12-31Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (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 28.530

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.

Not 4 Avsättning yttre fond

Avsättning motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

<u>Not 5</u> Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	7.404.276	7.404.276
Värdeminskning	<u>-100.058</u>	<u>0</u>
	7.304.218	7.404.276
Mark	<u>4.218.179</u>	<u>4.218.179</u>
	11.522.397	11.622.455
	=====	=====
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	13.779.000	12.103.000
Mark	<u>19.312.000</u>	<u>16.696.000</u>
	33.091.000	28.799.000
Bostäder	27.117.000	23.600.000
Lokaler	<u>5.974.000</u>	<u>5.199.000</u>
	33.091.000	28.799.000

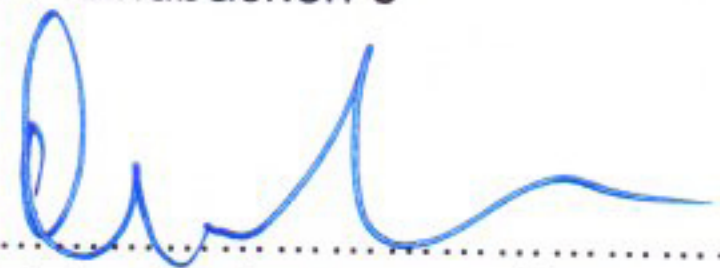
<u>Not 6</u> Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Sv. Handelsbanken, Stadshypotek	9.800.000	9.100.000
Deposition Antikvarie.com	13.280	13.280

Not 7 Leverantörsskulder

Fortum värme	29.164
Fortum el	1.419
Sita	811
Sthlm Vatten	3.581
Otis	1.040
Summa	<u>36.015</u>

Stockholm 2016-04-20

BRF Lindbacken 3

  
.....  
Christer Andersson, ordförande

  
.....  
Jan-Åke Larsson, kassör

  
.....  
Håkan Eriksson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-04-

  
.....  
Christina Lewenhaupt, revisor

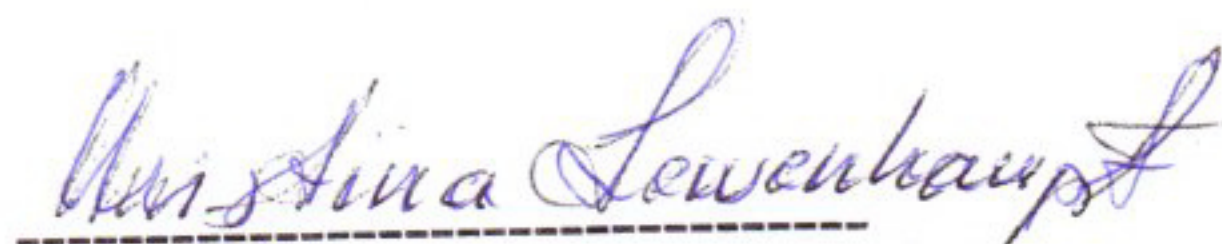
## Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen

### Lindbacken 3

Undertecknad förtroendevald revisor för Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3 har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015. Bokslutet har gjorts enligt god redovisningssed och god föreningsledning och jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställts
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-19



Christina Lewenhaupt