

Årsredovisning för år 2020

Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3 Organisationsnummer 769601-4799.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen utgjordes före årsstämman 2020-06-18 av:		Styrelsen utgjordes efter årsstämman 2020-06-18 av:	
Christer Andersson	ordförande	Christer Andersson	ordförande
Jan-Åke Larsson	kassör	Jan-Åke Larsson	kassör
Håkan Eriksson	sekreterare	Håkan Eriksson	sekreterare
Artur Ossowski	ledamot	Oscar Malmgren	ledamot
Stefan Åberg	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 2020.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor.

Som tilläggsförsäkring finns en ansvarsförsäkring.

Lägenheter och Lokaler

Antalet medlemmar per 2020-12-31 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), 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

Underhåll och förbättringar under 2020

Svenska skydd har bättringsmålat trapphus och hiss. Portkodbox till gårdshuset utbytt och dörrens funktion förbättrad. Matavfallssortering och avslut av separat tidningsinsamling beslutades av styrelsen 2020 med start i februari 2021. Styrelsen beslutade 2020 om en ny fastighetsbesiktning och upprättande av en systematisk underhållsplan. Detta genomfördes i februari 2021.

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 utvändig renovering 2015. Ny undercentral (värmeanläggning) installerades 2015. Någon typ av fuktgenomträngning i källare som förmodligen också resulterat i vissa fuktrelaterade skador på gårdsfasaden konstaterades vid besiktningen i februari. Detta är för närvarande under utredning och behöver åtgärdas.

Överlåtelse och andrahandsuthyrningar

Under året har fyra lägenheter bytt ägare. Föreningen hade 31 december 2020 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. Detta beräknas medföra en besparing på cirka 80 000 kr/år, vilket kan översättas till att årsavgifterna kan hållas nere med cirka 65 kr/m² genom dessa insatser.

Avtal

Hisservice	Otis
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta Sweden
Fjärrvärme	Fortum
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/m². 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 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 och årsavgifterna förväntas vara oförändrade 2021 jämfört med 2020.

Föreningens banklån uppgår vid bokslutsdagen till 9 400 000 kr.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Likvida medel*	1 008 047	671 988	1 078 317	906 284	691 866
Nettoomsättning, kr	1 096 843	1 093 746	1 130 736	1 040 350	1 013 117
Årets resultat, kr	261 321	-54 448	23 681	95 908	159 362
Balansomslutning, kr	12 080 863	11 837 378	12 342 269	12 269 576	12 155 216
Fond yttre underhåll, kr	774 708	629 238	521 565	413 892	306 219
Belåning, kr/m ²	7686	7686	8013	8013	8013
Årsavgiftsnivå, kr/m ²	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
Bundet eget kapital					
Medlemsinsatser	7 901 200	0		0	7 901 200
Utplåtelseavgifter	3 778 200	0		0	3 778 200
Yttre reparationsfond	774 708	145 470		0	629 238
Summa bundet eget kapital	12 454 108	145 470		0	12 308 638
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat*	-10 328 831	-145 470	-26 238	-54 448	-10 102 675
Årets resultat	261 321	261 321		54 448	-54 448
Summa ansamlad förlust	-10 067 510	115 851	-26 238	0	-10 157 123
SUMMA EGET KAPITAL	2 386 598	261 321	-26 238	0	2 151 515

*Rättelse av fel (se också Not 6). Korrigering av fastighetsskatten resulterade i att balanserade resultatet för 2019 blev 26 238 kr högre än det korrekta. Det gör att årets balanserade resultat blir 26 238 kr högre än summan av balanserat resultat (2019), årets resultat (2019) och avsättning till yttre reparationsfond (2020).

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	261 321
balanserat resultat före reservering till yttre reparationsfond	-10 183 361
reservering till yttre reparationsfond enligt stadgar	<u>-145 470</u>
Summa balanserat resultat	-10 067 510

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-10 067 510

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

Handwritten signatures and initials:
[Signature]
[Signature] SEE
[Signature] OR
[Signature]

BRF LINDBACKEN 3 Org.nr: 769601-4799

RESULTATRÄKNING	2020	2019
<u>RÖRELSEINTÄKTER</u>		
Årsavgifter	392 723	391 548
Hyror	704 120	702 198
Övriga rörelseintäkter (Not 1)	33 285	29 322
	-----	-----
SUMMA	1 130 128	1 123 068
	=====	=====
<u>RÖRELSEKOSTNADER</u> (Not 2)		
Värme	266 476	281 416
Vatten, avlopp, el	37 657	46 814
Sophämtn, snöröjn, sotning	27 521	31 240
Fastighetsskötsel	41 063	80 296
Reparation o. underhåll	82 726	373 500
Fastighetsförsäkring	43 225	41 729
Fastighetsavgift /skatt	106 697	80 459
Administration	38 937	17 272
Stadsmissionen	1 500	
Avskrivning byggnad (Not 3)	100 058	100 058
	-----	-----
SUMMA	745 860	1 052 784
RÖRELSEKOSTNADER	=====	=====
RÖRELSERESULTAT	384 268	70 284
	-----	-----
<u>FINANSIELLA POSTER</u>		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	122 947	124 732
	-----	-----
SUMMA FINANSIELLA POSTER	122 947	124 732
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	261 321	-54 448
	-----	-----
ÅRETS RESULTAT	261 321	-54 448
	=====	=====

[Handwritten signature and initials]

BRF LINDBACKEN 3 Org.Nr 769601-4799

BALANSRÄKNING	2020-12-31	2019-12-31
<u>TILLGÅNGAR</u>		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad o. mark (Not 4)	11 022 107 =====	11 122 165 =====
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Förutbetalda kostnader	50 709	43 225
<u>Likvida medel</u>		
Bank	1 008 047	671 988
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅ	1 058 756 =====	715 213 =====
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>	12 080 863 =====	11 837 378 =====




EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2020	2019
BUNDET EGET KAPITAL		
Medlemsnsatser	7 901 200	7 901 200
Upplåtelseavgifter	3 778 200	3 778 200
Yttre reparationsfond (Not 5)	<u>774 708</u>	<u>629 238</u>
SUMMA BUNDET EGET KAP.	12 454 108	12 308 638
FRITT EGET KAPITAL		
Balanserat resultat (not 6)	-10 328 831	-10 102 675
Årets resultat	<u>261 321</u>	<u>-54 448</u>
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	-10 067 510	-10 157 123
SUMMA EGET KAPITAL	2 386 598 =====	2 151 515 =====
LÅNGFRISTIGA SKULDER (Not 7)	9 413 280	9 413 280
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder (Not 8)	46 746	53 495
Fastighetsskatt	106 697	80 459
Upplupen ränta	12 186	20 099
Förutbetalda hyror/avgifter	<u>115 356</u>	<u>118 530</u>
SUMMA KORTFRIST. SKULDER	280 985	272 583
SUMMA SKULDER	9 694 265 =====	9 685 863 =====
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 080 863 =====	11 837 378 =====
Poster inom linjen		
Ställda panter	9 400 000	9 800 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Handwritten signature and initials, possibly 'LEE' and 'm'.

Noter med kommentarer till bokslut 2020-12-31

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 33 285

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	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	6 903 968	7 004 044
Värdeminskning	<u>-100 058</u>	<u>-100 058</u>
	6 803 928	6 903 968
Mark	<u>4 218 179</u>	<u>4 218 179</u>
	11 022 107	11 222 223
	=====	=====
<u>Taxeringsvärde</u>		
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	261 321
Bal.resultat före res. till yttre fond	-10 183 361
Reservering för yttre fond	<u>-145 470</u>
I ny räkning överförs	-10 067 510

Det balanserade resultatet från 2019
har även korrigerats med korr. skatt
+ 26238:-

<u>Not 7</u>	Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	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	förf.dag 2021-05-24

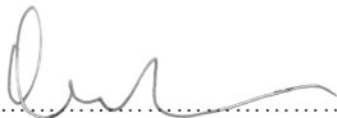
Övrigt

Deposition Travel & Rental Stockholm AB, 13 280

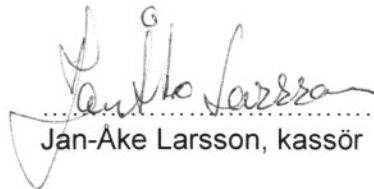
Not 8 Leverantörsskulder

Fortum värme	34 893
Fortum EI	1 860
Sthlm Vatten	7 715
Suez	1 055
Otis	1 223
Summa	<u>46 746</u>

Stockholm 2021-~~04~~-13



Christer Andersson, ordförande



Jan-Ake Larsson, kassör



Håkan Eriksson, sekreterare



Oscar Malmgren

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021- 05 -11



Jörgen Sandell, revisor