

## Årsredovisning för år 2016

Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3 Organisationsnummer 769601-4799.

Styrelsen avger härmed redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016.

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen utgjordes före årsstämman 2016 av:

Christer Andersson ordförande  
Jan-Åke Larsson kassör  
Håkan Eriksson sekreterare  
Peer Ågren suppleant

Efter årsstämman 2016:

Christer Andersson ordförande  
Jan-Åke Larsson kassör  
Håkan Eriksson sekreterare  
Peer Ågren suppleant

Revisor har varit Christina Lewenhaupt och suppleant Young-Sun Kristoffersson.

Valberedning har utgjorts av Buster Reutersvärd.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under 2016.

### **Fakta om fastigheten**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor.

Som tilläggförsäkring finns en ansvarsförsäkring.

### **Lägenheter och Lokaler**

Antalet medlemmar per 20161231 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 F:a Christina Andersson (from 2010-09-01 – tom 2016-08-31), Travel & Rental Stockholm AB (from 2016-09-01) Captrona Corporate Alliances AB (from 2007-12-10 – 2016-10-31), 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 2016**

Inga större underhåll har genomförts under året. Avtal tecknades med IP only om att installera fiber i fastigheten.

### 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 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 föreningen beviljat 3 nya 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 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 6% högre 2017 jämfört med 2016. 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

	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	1 044 817	1 016 686	911 892
Årets resultat, kr	159 362	-486 512	-157 532
Balansomslutning, kr	12 155 216	11 984 442	11 904 687
Fond yttre underhåll, kr	306 219	198 546	99 273
Belåning, kr/m <sup>2</sup>	8013	8013	7440
Årsavgiftsnivå, kr/m <sup>2</sup>	320	320	280

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott 159 362 kr (2015: -486 512 kr) balanseras i ny räkning.

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

## RESULTATRÄKNING

	2016	2015
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	387 717	384 996
Hyror	625 400	603 160
Övriga rörelseintäkter (Not 1)	31 700	28 530
	-----	-----
Summa intäkter	1 044 817	1 016 686
<b>RÖRELSENS KOSTNADER (Not 2)</b>		
Värme	297 885	276 509
Vatten, avlopp, el	26 481	38 042
Sophämtn, snöröjn, sotning	25 709	17 153
Fastighetskötsel	37 863	28 736
Reparation o. underhåll	87 276	708 277
Fastighetsförsäkring	38 328	36 759
Fastighetsavgift /skatt	73 019	72 767
Administration	40 826	34 762
Lånekostnad (pantavg.)	0	15 875
Avskrivning byggnad (Not 3)	100 058	100 058
	-----	-----
Summa kostnader	727 445	1 328 902
<b>Rörelseresultat</b>	<b>317 372</b>	<b>-312 216</b>
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	158 010	174 296
	-----	-----
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>159 362</b>	<b>-486 512</b>
Inkomstskatt	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>159 362</b>	<b>-486 512</b>
	=====	=====

**BALANSRÄKNING**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnad och mark (Not 5)	11 422 339	11 522 397
	-----	-----
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 422 339</b>	<b>11 522 397</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Förutbetalda kostnader	41 011	38 328
<u>Likvida medel</u>		
Bank	677 368	406 161
Plusgiro	14 498	17 556
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>691 866</b>	<b>462 045</b>
	-----	-----
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 155 216</b>	<b>11 984 442</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>306 219</u>	<u>198 546</u>
SUMMA BUNDET EGET KAP.	11 985 619	11 877 946

## FRITT EGET KAPITAL

Balanserat resultat	-9 786 647	-9 299 883
Årets resultat	<u>159 362</u>	<u>-486 512</u>
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	-9 627 285	-9 786 395

**Summa eget kapital**

	<b>2 358 334</b>	<b>2 091 551</b>
--	------------------	------------------

**Långfristiga skulder** (Not 6, 7)

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

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder (Not 8)	43 486	36 015
Fastighetsskatt	73 019	72 767
Upplupen ränta	18 475	19 346
Förskottshyror –avgifter	55 568	50 756
SUMMA KORTFRIST SKULDER	190 548	178 884

## SUMMA SKULDER

	9 796 882	9 892 891
--	-----------	-----------

**Summa eget kapital och skulder**

	<b>12 155 216</b>	<b>11 984 442</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 31 700

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, enligt föreningens stadgar.

<u>Not 5 Byggnad och mark</u>	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	7 304 218	7 404 276
Värdeminskning	<u>-100 058</u>	<u>-100 058</u>
	7 204 160	7 304 218
Mark	<u>4 218 179</u>	<u>4 218 179</u>
	<u>11 422 339</u>	<u>11 522 397</u>
	=====	=====
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	13 047 000	12 103 000
Mark	<u>22 844 000</u>	<u>16 696 000</u>
	35 891 000	28 799 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta (%)	Ränteändringsdag	Belopp (kr)
Statshypotek	1,9	2017-04-13	800 000
-"-	1,9	2017-04-25	400 000
-"-	1,9	2017-04-25	1 400 000
-"-	1,45	2017-05-02	3 300 000
-"-	1,45	2017-03-30	3 200 000
-"-	1,45	2017-05-22	700 000

<u>Not 7 Långfristiga skulder</u>	2016-12-31	2015-12-31
Sv. Handelsbanken, Stadshypotek	9 800 000	9 800 000


Deposition Travel & Rental Stockholm AB 13 280

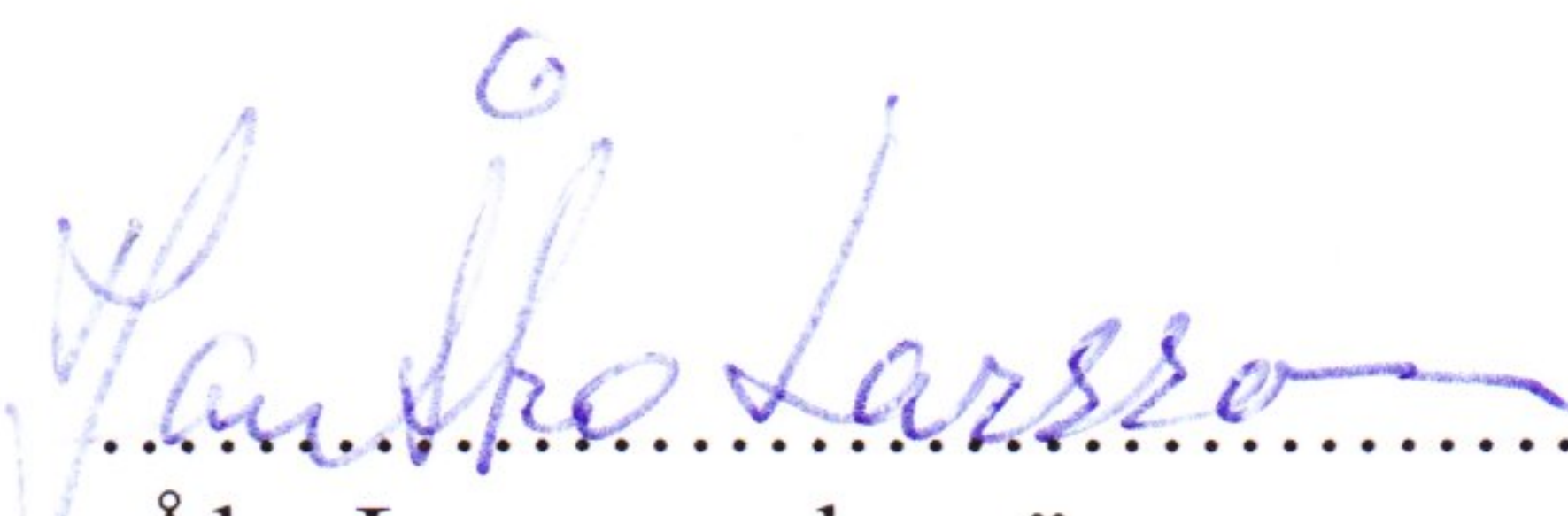
Not 8 Leverantörsskulder

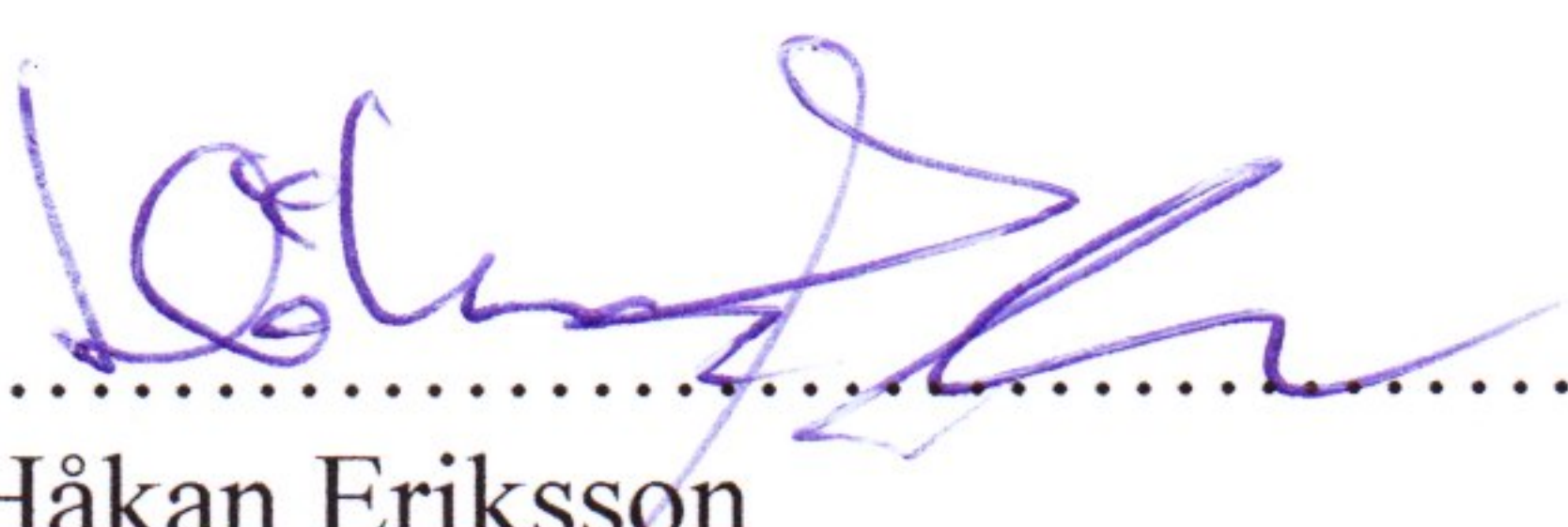
Inspecta	3 640
Fortum värme	32 457
Fortum el	2 408
Suez	811
Sthlm Vatten	3 089
Otis	<u>1 081</u>
Summa	43 486

Stockholm 2017-03-08


BRF Lindbacken 3

  
 .....  
 Christer Andersson, ordförande

  
 .....  
 Jan-Åke Larsson, kassör

  
 .....  
 Håkan Eriksson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-04-23

  
 .....  
 Christina Lewenhaupt, revisor

## Revisionsberättelse 2016

Undertecknad som är vald till revisor i Brf.Lindbacken 3 Org.Nr 769601-4799

avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaperna samt kontrollerat bankkonton.Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat-och balansräkningen överensstämmer med granskad bokföring.Granskningen har utförts enligt god redovisningsed .

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

att balans- och resultaträkningarna fastställts

att årets resultat överföres i ny räkning

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2016

Datum 2017-03-23

Underskrift: *Christina Lewenhaupt*

Namnförtydligande: *Christina Lewenhaupt*