

Årsredovisning för år 2018

Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3 Organisationsnummer 769601-4799.

Styrelsen avger härmed redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen utgjordes före årsstämman 2018 av:		Efter årsstämman 2018:	
Christer Andersson	ordförande	Christer Andersson	ordförande
Jan-Åke Larsson	kassör	Jan-Åke Larsson	kassör
Håkan Eriksson	sekreterare	Håkan Eriksson	sekreterare
Stefan Åberg	suppleant	Stefan Åberg	suppleant

Revisor har varit Christina Lewenhaupt.

Valberedning har utgjorts av Young-Sun Kristoffersson.

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under 2018.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor.

Som tilläggsförsäkring finns en ansvarsförsäkring.

Lägenheter och Lokaler

Antalet medlemmar per 2018-12-31 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 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), W30 Studios AB (from 2015-10-01) och Riksförbundet Hem och Skola (from 2016-11-01)

Föreningens lokaler fördelar sig enligt följande:

Hyresgäst	Ändamål	Yta (m ²)
W30 Studios AB	Filmproduktion/kontor	96 + 200 (BV + källare)
Riksförbundet Hem och skola	Kontor	195
Travel & Rental Stockholm AB	Kontor	27

Underhåll och förbättringar under 2018

Säkerhetsinstallationer på tak samt bättringsmålning av tak slutfördes under 2018. Gården har renoverats med en naturstensbeläggning. Planering pågår för ett väderskydd för cyklar som skall placeras mot staketet under våren.

Christina Lewenhaupt

Underhållsbehov i fastigheten

En ny obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under året. Resultatet av den innebär sannolikt en del kompletteringar av ventilationen i två av lokalerna och en av lägenheterna. Inom de närmaste åren behöver fasaden inklusive listverket i trä mot gatan renoveras och målas om. Fortsatt 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 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.

Överlåtelser och andrahandsuthyrningar

Under året har två lägenheter bytt ägare. Föreningen har dessutom beviljat en ny/förlängd andrahandsuthyrning och hade 31 december 2018 en pågående andrahandsuthyrning.

Förvaltning

Städning av gemensamma utrymmen har t.o.m. 2018 skötts av medlemmarna. Från och med 2019 har föreningen anlitat städfirma för att sköta trapphusstädningen. 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/m² genom dessa insatser.

Avtal

Hissar	Otis
Kabel TV	ComHem
Fiber	IP only
Trapphusstädning (from 2019-01-01)	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 bostäder under året var i genomsnitt 320 kr/m². Utöver värdet av de uthyrda lokalerna, av vilka en lokal om 195 m² 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 vara oförändrade 2019 jämfört med 2018. 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, men beslut fattades 2018 att amortera av 400 000 kr.

Chr. Lewné

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kr	1 160 058	1 064 918	1 044 817	1 016 686
Årets resultat, kr	23 681	95 908	152 928	-486 512
Balansomslutning, kr	12 342 269	12 269 576	12 155 216	11 984 442
Fond yttre underhåll, kr	521 565	413 892	306 219	198 54
Belåning, kr/m ²	8013	8013	8013	8013
Årsavgiftsnivå, kr/m ²	320	320	320	320

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott 23 681 kr (2017: 95 908 kr) balanseras i ny räkning.

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

Ol. Lewenhaupt

RESULTATRÄKNING

	2018	2017
<u>RÖRELSENS INTÄKTER</u>		
Årsavgifter	390 616	388 760
Hyror	740 120	651 590
Övriga rörelseintäkter (Not 1)	29 322	24 568
	-----	-----
Summa intäkter	1 160 058	1 064 918
 <u>RÖRELSENS KOSTNADER (Not 2)</u>		
Värme	282 248	284 682
Vatten, avlopp, el	37 352	32 370
Sophämtn, snöröjn, sotning	27 390	30 011
Fastighetskötsel	64 158	29 886
Reparation o. underhåll	345 118	166 040
Fastighetsförsäkring	41 011	41 011
Fastighetsavgift /skatt	80 107	79 453
Administration	10 931	18 122
Advokatkostnad	0	30 875
Avskrivning byggnad (Not 3)	100 058	100 058
	-----	-----
Summa kostnader	988 373	812 508
	-----	-----
Rörelseresultat	171 685	252 410
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	148 004	156 502
	-----	-----
Resultat efter finansiella poster	23 681	95 908
Inkomstskatt	0	0
	-----	-----
Årets resultat	23 681	95 908
	=====	=====

U. Lewné

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad och mark (Not 4)	11 222 223	11 322 281
	-----	-----
Summa anläggningstillgångar	11 222 223	11 322 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Förutbetalda kostnader	41 729	41 011
<u>Likvida medel</u>		
Bank	1 078 317	906 284
Summa omsättningstillgångar	1 120 046	947 295
	-----	-----
Summa tillgångar	12 342 269	12 269 576
	=====	=====

U. Löwenhans

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 5)	<u>521 565</u>	<u>413 892</u>
SUMMA BUNDET EGET KAP.	12 200 965	12 093 292

FRITT EGET KAPITAL

Balanserat resultat	-9 960 757	-9 948 338
Årets resultat	<u>23 681</u>	<u>95 908</u>
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	-9 937 076	-9 852 430

Summa eget kapital	2 263 889	2 240 862
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder (Not 6)	9 813 280	9 813 280
-------------------------------------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder (Not 7)	129 760	39 522
Fastighetsskatt	80 107	79 453
Upplupen ränta	24 468	27 287
Förskottshyror –avgifter	30 765	69 172
SUMMA KORTFRIST SKULDER	265 100	215 434

SUMMA SKULDER	10 078 380	10 028 714
---------------	------------	------------

Summa eget kapital och skulder	12 342 269	12 269 576
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Poster inom linjen

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

Ansvarsförbindelser	inga	inga
---------------------	------	------

Dr. Jensen hand

TILLÄGGSUPPLYSNINGARRedovisnings- 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 från Stockholms Brandkontor 29 322

Not 2 Rörelsens kostnader

Värme: Fjärrvärme och service på anläggning.

Fastighetsskötsel: Jouravtal med Fastighetsägarna. Kostnader för material och arbete i egen regi.

Övriga driftskostnader: Hiss, porttelefon och kabel-TV.

Administration: Avgifter till bank och Bolagsverket. Medlemsavgifter till Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) och Fastighetsägarna. Porto, telefon, kontorsmateriel och -utrustning. Kostnader för styrelse och stämma. Utbildning, konsultationer.

Not 3 Avskrivning byggnad

Avskrivning görs med 1% av byggnadens anskaffningsvärde

<u>Not 4 Byggnad och mark</u>	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	7 104 102	7 204 160
Värdeminskning	<u>-100 058</u>	<u>-100 058</u>
	7 004 044	7 104 102
Mark	<u>4 218 179</u>	<u>4 218 179</u>
	11 222 223	11 322 281
	=====	=====
<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 5 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.

Per-Johan Leand

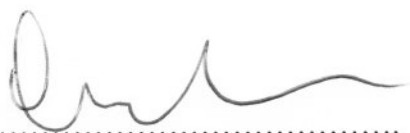
<u>Not 6 Långfristiga skulder</u>	2018-12-31	2017-12-31
Sv. Handelsbanken, Stadshypotek	9 800 000	9 800 000
Ränta: 1,45%, rörlig ränta		
Deposition, Travel & Rental Stockholm AB	13 280	13 280

Not 7 Leverantörsskulder

Fortum värme	38 745
Andersson & Ärneman	5 208
Suez	831
Sthlm Vatten	3 695
Otis	1 174
Skatt	<u>80 107</u>
Summa	129 760

Stockholm 2019-03-08

BRF Lindbacken 3



.....
Christer Andersson, ordförande



.....
Jan-Åke Larsson, kassör



.....
Håkan Eriksson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-03-



.....
Christina Lewenhaupt, revisor