

Årsredovisning 2020

BRF LINDARNA

769610-1026



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LINDARNA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse av lägenhet får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Upplåtelsen är utan tidsbegränsning.

Föreningen upplåter vidare parkeringsplatser på föreningens mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen är en seniorförening varför föreningen endast antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-11-04.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen förvärvade den 17 juni 2004 fastigheten Lindarna 9 i Stockholms kommun. På fastigheten har föreningen uppfört ett flerbostadshus i två våningar och en indragen tredje våning med totalt 18 lägenheter, varav fem om 3 rum och kök, tolv om 4 rum och kök samt en om 5 rum och kök. Den totala boarean är 1 845 kvm. Fastigheten är obelånad.

På fastigheten finns 11 parkeringsplatser som är upplåtna med arrenderätt. Villkoren för upplåtelsen är reglerad i arrendeavtalen. Styrelsen har utfärdat föreskrifter om upplåtelse till annan av parkeringsplats, som inte behöver användas av innehavaren under en begränsad period.

Enligt föreningens stadgar skall årligen avsättas minst 25 kr/kvm boarea till föreningens fond för yttre underhåll. Detta har skett under året. Föreningen tillämpar rak avskrivning.

Styrelsens sammansättning

Margaretha Nordquist	Ordförande	
Bo Hjern	Sekreterare	
Malin Ståhlbrandt Montenius	Ledamot	
Sten Siegbahn	Ledamot	t.o.m. 2020-11-24
Kristina Brandt	Suppleant	

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Protector.

Valberedning

Ulla Glas och Kerstin Ryberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
Birger Nordmark	Revisorsuppleant	ADECO Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls genom poströstning 2020-09-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Triennium Stockholm AB fr.o.m. 2020-07-01, Wahlings Installationservice AB (Wiab)

Övrig verksamhetsinformation

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar, har efter den ändring som beslöts vid föreningsstämman 2019, registrerats hos Bolagsverket 2019-06-11 och den ekonomiska planen registrerades 2004-05-25.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagens bestämmelser innebärande att föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Nabo AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Föreningen har f.n. cirka 990 000 kr i likvida medel.

Fastighetsavgiften, som erläggs med det lägsta värdet av 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för byggnad och mark, 42 600 000 kr, eller lägst 1 377 kr per lägenhet, har uppgått till 25 722 kr.

Årets resultat före avskrivningar visar på ett överskott på 153 396 kr. Motsvarande resultat för 2019 var ett överskott på 59 709 kr.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Nabo AB t.o.m 2020-12-31.

Från och med 2015-01-01 har avskrivningstiden för fastigheten sänkts avsevärt, från c:a 660 år till 150 år. Detta medför en större bokföringsmässig kostnad för föreningen per år och föreningen kommer under kommande år att redovisa betydande underskott på grund av detta.

Det är styrelsen åsikt att möjligheten att finansiera kommande reparationer kontant utan upptagning av lån skall ligga till grund för det fortlöpande arbetet och eventuella årsavgiftsförändringar.

Förändringar i avtal

Avtal har tecknats med Bergman & Partner AB om övertagande av den ekonomiska förvaltningen fr.o.m. 2021-01-01. Avtal har träffats med Wahlings Installationservice AB (Wiab) om övertagande av den tekniska förvaltningen fr.o.m. 2020-07-01.

Övrigt

Räcken och mellanväggar på balkongerna till lägenheterna i fastighetens översta plan samt utsidorna på fastighetens sex entrédörrar har ommålats under sommaren.

Enligt underhållsplanen planeras följande åtgärder bli utförda under 2021:

Ommålning av balkongräckena på plan 2, beskärning av lindarna utefter Alviksvägen samt byte av radiatorfiltren i samtliga lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	855 953	843 531	797 622	764 563
Resultat efter fin. poster	-197 213	-291 080	-365 448	-486 396
Soliditet, %	100	100	100	100
Kassalikviditet %	507	410	363	354
Yttre fond	573 044	526 919	505 867	499 792
Taxeringsvärde	53 000 000	53 000 000	42 600 000	42 600 000
Bostadsyta, kvm	1 845	1 845	1 845	1 845
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	426	421	397	378
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	32 363 700	-	-14 529 700	17 834 000
Upplåtelseavgifter	38 499 000	-	-	38 499 000
Fond, yttre underhåll	526 919	-	46 125	573 044
Direkt kapitaltillskott	0	-	14 529 700	14 529 700
Balanserat resultat	-1 527 894	-291 080	-46 125	-1 865 098
Årets resultat	-291 080	291 080	-197 213	-197 213
Eget kapital	69 570 646	0	-197 213	69 373 432

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 865 098
Årets resultat	<u>-197 213</u>
Totalt	-2 062 312

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	46 125
Balanseras i ny räkning	<u>-2 108 437</u>
	-2 062 312

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		855 953	843 531
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		855 953	843 532
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-569 985	-652 675
Övriga externa kostnader	8	-95 185	-97 749
Personalkostnader	9	-37 387	-33 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 412	-350 412
Summa rörelsekostnader		-1 052 969	-1 134 235
RÖRELSERESULTAT		-197 016	-290 703
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-197	-377
Summa finansiella poster		-197	-377
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-197 213	-291 080
ÅRETS RESULTAT		-197 213	-291 080

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	68 531 496	68 881 908
Summa materiella anläggningstillgångar		68 531 496	68 881 908
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 531 496	68 881 908
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	13 560	12 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 617	45 576
Summa kortfristiga fordringar		62 177	58 150
Kassa och bank			
Kassa och bank		987 595	852 956
Summa kassa och bank		987 595	852 956
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 049 772	911 106
SUMMA TILLGÅNGAR		69 581 268	69 793 014

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 862 700	70 862 700
Fond för yttre underhåll		573 044	526 919
Summa bundet eget kapital		71 435 744	71 389 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 865 098	-1 527 894
Årets resultat		-197 213	-291 080
Summa fritt eget kapital		-2 062 312	-1 818 973
SUMMA EGET KAPITAL		69 373 432	69 570 646
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 598	60 909
Skatteskulder		50 508	48 852
Övriga kortfristiga skulder		66 443	3 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	24 287	109 542
Summa kortfristiga skulder		207 836	222 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 581 268	69 793 014

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	852 956	804 148
Resultat efter finansiella poster	-197 213	-291 080
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	350 412	350 412
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	153 199	59 332
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 027	6 666
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 532	-17 190
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	134 640	48 808
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	134 640	48 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	987 595	852 956

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	66 000	66 000
Årsavgifter, bostäder	786 888	777 531
Övriga intäkter	3 065	1
Summa	855 953	843 532

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	89 564	70 151
Fastighetsskötsel	25 477	48 375
Snöskottning	2 750	24 750
Städning	47 042	48 848
Trädgårdsarbete	57 156	64 231
Summa	221 989	256 355

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	43 631	49 073
Summa	43 631	49 073

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Övrigt	42 175	20 148
Summa	42 175	20 148

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	102 885	160 655
Sophämtning	26 275	35 372
Vatten	21 824	24 955
Summa	150 984	220 982

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	40 000	36 147
Fastighetsskatt	25 722	24 786
Kabel-TV	45 484	45 184
Summa	111 206	106 117

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	54 420	53 116
Bankkostnader	695	3 020
Extradebitering förvaltn.	225	3 906
Facklitteratur	0	1 007
Förbrukningsmaterial	379	1 117
Postbefordran	9	72
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Serv.avg branschorg.	4 290	4 210
Styr.möte/stämman/städdag	0	2 365
Telekommunikation	15 573	15 384
Övr förvaltningskostnader	1 419	0
Övriga externa kostnader	5 675	1 052
Summa	95 185	97 749

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	3 387	3 399
Styrelsearvoden	34 000	30 000
Summa	37 387	33 399

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Övriga räntekostnader	197	377
Summa	197	377

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	71 300 000	71 300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 300 000	71 300 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 418 092	-2 067 680
Årets avskrivning	-350 412	-350 412
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 768 504	-2 418 092
Utgående restvärde enligt plan	68 531 496	68 881 908
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 000 000</i>	<i>19 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	22 000 000
Summa	53 000 000	53 000 000
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 203	20
Skattekonto	12 357	12 554
Summa	13 560	12 574
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	13 772	12 464
Förvaltning	0	13 605
Kabel-TV	11 413	11 371
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 432	8 136
Summa	48 617	45 576
NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	0	16 416
Förutbetalda avgifter/hyror	11 487	71 074
Vatten	0	4 169
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 800	17 883
Summa	24 287	109 542

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Margareta Nordquist
Ordförande

Bo Hjern
Sekreterare

Malin Ståhlbrandt Montenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

ADECO Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor