

Årsredovisning

för

Brf Lindhagensterrassen 3

769615-3415

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Lindhagensterrassen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-01. Den ekonomiska planen registrerades 2009-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade Fastigheten Gångaren 21 år 2007. Fastigheten byggdes 2009-2010 och består av 3 stycken flerbostadshus med 253 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler upplåtna med hyresrätt. Den totala boarean är 18 238 kvm och lokalarean är 2 086 kvm, varav 487 kvm utgör kommersiella lokaler ovan mark och 1 599 kvm utgör garage under mark.

Byggnadernas värdeår: 2009.

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Föreningen avsätter 0,3% av taxeringsvärdet, enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Lägenhetsfördelning:

50 st	1 rum och kök
57 st	2 rum och kök
100 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Fördelning lokaler:

1 st	48 kvadratmeter	Marino pizza café	2022-07-31
2 st	49 kvadratmeter	Nabil Kem & Skrädderi	2023-07-31
		Sushi Kultur	2023-07-31
1 st	111 kvadratmeter	Idrottsskadecentrum Kungsholmen AB	2022-11-30
1 st	230 kvadratmeter	GTSA Group AB	2020-12-08 (avflyttar 15/5-21)

Hyresavtalen för föreningens kommersiella lokaler omförhandlas löpande.

Gemensamhetsutrymmen:

Tvättstuga med två tvättgrupper samt en större föreningslokal med toalett och utrustat kök.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lindhagenterrassens samfällighetsförening. Föreningens andel är 15,60%. Samfälligheten förvaltar garage, park och gemensamma markytor kring husen.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service AB
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna Service AB
Lokalvård	Maries Puts & Städ AB
Markskötsel och snöröjning	Asiya Trädgård Mark & Fastighet
Underhåll hissar	Schindler Hiss AB
Bredband	Stockholm Stadsnät AB
Kabel-TV	AB Sappa
Elnät	Ellevio AB
El	Mälarenergi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
VA	Stockholm Vatten och Avfall
Hämtning källsorterade sopor	Ragn-Sells AB
Hämtning av hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Komprimator	Avfallsteknik Skandinavien AB
Bostadsrättsorganisation	Bostadsrätterna samt Fastighetsägarna

Tidigare utfört underhåll

År	Utfört underhåll	Kommentar
2014-2016	Upprustning av entréer och korridorer .	Kvalitetshöjande åtgärd
2016-2017	Byte av låssystem till elektroniskt passersystem.	Säkerhetshöjande åtgärd
2018	Installation av dörröppnare på inre dörrar i entréer mot Lindhagensterrassen.	Kvalitetshöjande åtgärd
2018-2019	Byte till LED-belysning i port 9.	Energibesparande åtgärd

2019	En lekplats anlades. Utbyte av torktumlare i tvättgrupp 1 Nytt avtal ingicks med Dinbox för administration av postboxar, bokningstavlur och digitalt bokningssystem. 10 st laddboxar installerades i garaget. Corepark övertog ansvaret för administrationen av föreningens garageplatser.	Kvalitetshöjande åtgärd Underhållsåtgärd Kvalitetshöjande åtgärd Kvalitetshöjande åtgärd
------	--	---

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsägarna Service anlätades för fastighetsförvaltning	Förvaltningsåtgärd
Fastighetsägarna Service anlätades för fastighetsskötsel	Förvaltningsåtgärd
OVK i lokaler och gemensamma utrymmen	Underhållsåtgärd
Stampolning	Underhållsåtgärd
Byte av sopkomprimator	Underhållsåtgärd
Renovering av hissarna	Underhållsåtgärd
Byte till LED-belysning i port 19 och 27 och alla entréer	Energisparande åtgärd
Ombyggnad av ventilationen i pizzerian	Kvalitetshöjande åtgärd
Byte av utrymningsskyltar och nödbelysning	Underhållsåtgärd
Installation av 4 nya laddboxar i garaget	Kvalitetshöjande åtgärd
Ny underhållsplan	Förvaltningsåtgärd
Utredning av skador på 11 st balkongpelare i port 27	Underhållsåtgärd
Bortrensning av ägarlösa cyklar	Underhållsåtgärd
Bekämpning av mal i förråden	Underhållsåtgärd
Nya hyresavtal med Nabil Skrädderi och Sushikultur AB	Förvaltningsåtgärd
Nya brytskydd på entrédörrarna	Underhållsåtgärd
Hemsidan uppdaterades	Underhållsåtgärd
Inbrott i lokalsoprummet, avtalet med bevakningsföretaget sades upp	Förvaltningsåtgärd
Hyresrabatt till lokalhyresgästerna p g a covid-19	Förvaltningsåtgärd

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 399(391) och vid årets slut var antal medlemmar 392(399). Under verksamhetsåret har 29 överlåtelser skett.

Styrelsen

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas till föreningens underhållsplan. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Under 2020 har föreningens ekonomi varit fortsatt god.

- * Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020-2260.
- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet, se resultatdispositionen.
- * Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- * Årsavgifter planeras vara oförändrade närmaste året.

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma den 2020-06-10 haft följande sammansättning:

Susanna Uhlin	Ordförande
Anders Etteby	Ledamot
Andreas Widinghoff	Ledamot
Anton Albertsson	Ledamot
Kenneth Östlund	Ledamot
Lena Rydvall	Ledamot
Malin Andersson	Ledamot

Ali Javid	Suppleant
Sebastian Fond	Suppleant
Thomas Nyström	Suppleant

Revisor

Alexandra Salomonsson Auktoriserad, KPMG

Valberedning

Lisa Sjöberg
Louise Heidenfors
Eti Viscovi
Helena Sandelin

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	11 652	11 907	11 815	12 231
Resultat efter finansiella poster	-6 293	-3 966	-3 693	-3 424
Soliditet (%)	84,1	84,1	84,0	83,8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	780 412 000	9 735 921	-18 357 541	-3 965 852	767 824 528
Disposition av föregående års resultat:		1 984 836	-5 950 688	3 965 852	0
Årets resultat				-6 293 054	-6 293 054
Belopp vid årets utgång	780 412 000	11 720 757	-24 308 229	-6 293 054	761 531 474

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-24 308 229
årets förlust	-6 293 054
	-30 601 283

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 492 436
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-962 658
i ny räkning överföres	-32 131 061
	-30 601 283

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 652 148	11 906 818
Övriga rörelseintäkter	2	113 231	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 765 379	11 906 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 761 678	-6 096 423
Övriga externa kostnader	4	-1 143 682	-385 882
Personalkostnader		54 395	-185 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 987 291	-6 987 291
Summa rörelsekostnader		-15 838 256	-13 655 530
Rörelseresultat		-4 072 877	-1 748 712
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	140
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 220 177	-2 217 280
Summa finansiella poster		-2 220 177	-2 217 140
Resultat efter finansiella poster		-6 293 054	-3 965 852
Resultat före skatt		-6 293 054	-3 965 852
Årets resultat		-6 293 054	-3 965 852

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	897 073 643	903 857 327
Inventarier, verktyg och installationer	8	294 342	380 491
Summa materiella anläggningstillgångar		897 367 985	904 237 818
Summa anläggningstillgångar		897 367 985	904 237 818
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 714 172	1 816 059
Övriga fordringar		16	115 257
Summa kortfristiga fordringar		1 714 188	1 931 316
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 511 124	6 763 664
Summa kassa och bank		6 511 124	6 763 664
Summa omsättningstillgångar		8 225 312	8 694 980
SUMMA TILLGÅNGAR		905 593 297	912 932 798

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		780 412 000	780 412 000
Fond för yttre underhåll		11 720 757	9 735 921
Summa bundet eget kapital		792 132 757	790 147 921
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 308 229	-18 357 541
Årets resultat		-6 293 054	-3 965 852
Summa fritt eget kapital		-30 601 283	-22 323 393
Summa eget kapital		761 531 474	767 824 528
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	123 825 000	138 825 000
Summa långfristiga skulder		123 825 000	138 825 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 000 000	1 500 000
Förskott från kunder		0	6 595
Leverantörsskulder		1 312 079	433 090
Skatteskulder		750 946	727 236
Övriga skulder		364 928	430 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 808 870	3 185 625
Summa kortfristiga skulder		20 236 823	6 283 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		905 593 297	912 932 798

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Räkenskapsåret 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras som kortfristiga om de har förfallodag under nästkommande räkenskapsår. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättring	10 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 844 380	8 844 381
Hyror lokaler (moms) inkl fastighetsskatt	740 896	775 724
Hyror garage (moms)	272 763	1 377 208
Kabel-TV	476 652	476 652
Förskottshyra garage moms	0	101 088
Övriga intäkter	121 971	80 578
Intäkter elförbrukn laddstolpar	19 012	11 572
Intäkter Corepark (garaget)	1 181 353	219 565
Försäkringsersättning	74 017	0
Statligt stöd hyresrabatter	22 385	0
Hysesintäkter föreningslokalen	11 950	20 050
	11 765 379	11 906 818

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Taxebundna kostnader - el/värme/vatten/renhållning	2 512 401	2 688 978
Fastighetsskötsel	435 473	374 579
Städning	301 156	360 081
Hiss	868 356	240 139
Snöröjning/sandning	16 478	55 806
Bevakning	72 507	72 932
Reparation och underhåll	962 659	530 390
Fastighetsförsäkring	157 879	122 708
Samfällighetsavgift	753 691	618 127
Kabel-TV/Bredband	485 462	480 226
Fastighetsskatt/avgift	379 634	372 184
Övriga kostnader	72 962	20 360
Vattenskada	98 445	159 914
OVK	37 000	0
Brandskydd	418 313	0
Stampolning/högtrycksspolning	189 262	0
	7 761 678	6 096 424

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning (Princip Redovisning AB)	209 529	197 349
Fastighetsförvaltning (Fastighetsägarna Service Sthlm AB)	277 287	0
Revisionsarvode	20 692	20 325
Administration	42 564	38 193
Tele/data/post	26 817	26 447
Övriga förvaltningskostnader	13 004	21 068
Styrelse-/medlemsmöten	2 500	8 700
Medlems- och föreningsavgifter	15 964	20 920
Konsultarvoden	330 313	0
Övriga fastighetskostnader	105 714	0
Andrahandsavgifter	23 640	0
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	75 658	52 880
	1 143 682	385 882

Not 5 Personalkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelse och internrevisor	-36 080	146 200
Sociala avgifter	-18 315	39 734
	-54 395	185 934

Styrelsen har fått arvode under året på 146 200 kr (exkl soc.avg) men är inte upptaget i noten p g a ändrade redovisningsprinciper.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	947 301 847	946 972 794
Inköp	117 458	329 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	947 419 305	947 301 847
Ingående avskrivningar	-43 444 520	-36 543 378
Årets avskrivningar	-6 901 142	-6 901 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 345 662	-43 444 520
Utgående redovisat värde	897 073 643	903 857 327
Taxeringsvärden byggnader	420 928 000	420 928 000
Taxeringsvärden mark	409 884 000	409 884 000
	830 812 000	830 812 000

I anskaffningsvärden ingår mark med 264 000 000 kr.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Räkenskapsåret 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank 2759367507 2,21% villkorsändring 2023-12-21	27 000 000	27 000 000
Swedbank 2759367556 1,92% villkorsändring 2022-12-20	27 000 000	27 000 000
Swedbank 2855956476 1,65% villkorsändring 2022-01-25	27 000 000	27 000 000
Swedbank 2850290343 1,5% villkorsändring 2021-01-25	14 000 000	14 500 000
Stadshypotek 354820 1,09% villkorsändringsdag 2024-03-01	26 000 000	27 000 000
Stadshypotek 360342 0,86% villkorsändringsdag 2023-03-30	17 825 000	17 825 000
Amortering föreg år:		-1 500 000
	138 825 000	138 825 000

Under året har föreningen amorterat 1 500 000 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	855 796	855 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	855 796	855 796
Ingående avskrivningar	-475 305	-389 156
Årets avskrivningar	-86 149	-86 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-561 454	-475 305
Utgående redovisat värde	294 342	380 491

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	2 216 660	2 213 471
Kostnadsräntor på skatter och avgifter	2 574	3 809
Drjösmaålsräntor leverantörsskulder	943	0
	2 220 177	2 217 280

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	166 000 000	166 000 000
	166 000 000	166 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- * Radonmätning har utförts
- * Renovering av hissar enligt underhållsplan har utförts
- * Ny energideklaration har gjorts.

Planerade åtgärder under 2021:

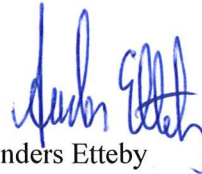
- * Reparation av skador på balkongpelare i port 27
- * Byte av ett runt fönster i port 19
- * Åtgärder mot inläckande vatten på balkongerna på vån 14
- * Låsbrickor som fixerar låsen på postfacken

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

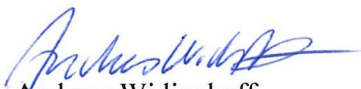
Stockholm 2021-05-17



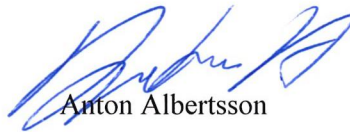
Susanna Uhlén
Ordförande



Anders Etteby



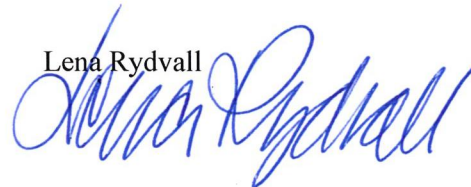
Andreas Widinghoff



Anton Albertsson



Kenneth Östlund



Lena Rydvall



Malin Andersson

^{Vär}
~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats 19 maj 2021



Alexandra Salomonsson
Auktoriserad revisor
KPMG