

Årsredovisning för
BRF LINDANSAREN 8-10
716447-6223

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Lindansaren 8-10 (716447-6223) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Lindansaren 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Holländargatan 24. Lindansaren 8 byggdes år 1857. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Lindansaren 9 i Stockholms kommun, omfattande adressen Holländargatan 26 A. Lindansaren 9 byggdes år 1881. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Lindansaren 10 i Stockholms kommun, omfattande adressen Holländargatan 26 B. Lindansaren 10 byggdes år 1881. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
39	Lägenheter, bostadsrätt	3 459

Fastigheterna överläts till bostadsrättsföreningen 2001-11-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-25. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Ain Tomingas	Kassör
Elisabeth Takman	Sekreterare
Hans Erik Adolfsson	Ledamot
Helena Norder	Ordförande
Johan Rickfors	Ledamot
Kristin Fyrand	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Takman, Helena Norder, Johan Rickfors och Kristin Fyrand.

Föreningens firma tecknas av Ain Tomingas, Elisabeth Takman, Hans Erik Adolfsson, Helena Norder och Johan Rickfors.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Anna Lundeborn-Bengtsson.

Valberedningen har utgjorts av Ernst Tanner, Anna Lambert, Gabriel Lyberg och Dag Schantz.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Utbyte takfläkt Holländargatan 24
2019	Utbyte och reparation av samtliga takfläktar Holländargatan 26A och 26B
2019	Målning av trapphus Holländargatan 26A
2018	Hissmodernisering Holländargatan 26A
2017	Hissmodernisering Holländargatan 26B
2017	Målning av trapphus Holländargatan 26B
2016	Brandskyddsarbete, installation nya rökluckor

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Fönstermålning, påbättringsarbeten
2021–2024	Gårdsrenovering/uppfräschning
2025–2030	Fasadrenovering

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 61 st. Under året har 5 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 59 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fjärrvärme	Fastighets AB Balder
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Försäkring	Brandkontoret
Lokalvård	Ergo Quality Services
Hisskötsel	St Eriks Hiss AB
Elnät	Fortum
Sophantering	Stockholm Vatten
Återvinning	Veolia Recycling Solutions AB
Fiber	Bahnhof AB
Snöröjning av tak	DB Tak AB

EI	Varbergs Energimarknad
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Klottersanering	Color Off

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Amortering 500 000 kr
- Spolning av gårdsbrunnar och pumpbyte tvättstugan Holländargatan 24 pga översvämning
- Inventering källarförråd
- Elarbeten källare samt gård, bl.a. automatisk belysning i soprum och cykelrum
- Byte av läckande rör i källaren 26B
- Inventering och byte av radiatorventiler i bostäder
- Okulär besiktning av fastigheten gjordes 2020-09-22

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i Tkr 2016
Nettoomsättning	2 142	2 142	2 107	2 081	2 066
Resultat efter finansiella poster	146	-82	33	-86	506
Soliditet %	90	89	87	87	87

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	53 338 756	8 363 795	142 393	74 904	-82 406	61 837 442
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			3 737	-3 737		
Balanseras i ny räkning				-82 406	82 406	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					145 799	145 799
Belopp vid årets utgång	53 338 756	8 363 795	146 130	-11 239	145 799	61 983 241

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-11 239
Årets resultat	145 799
	<u>134 560</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-47 500
Överföring till Fond enligt stadgarna	147 292
Balanserat resultat	34 768
	<u>134 560</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 141 659	2 141 698
Övriga rörelseintäkter		20 479	15 294
		<u>2 162 138</u>	<u>2 156 992</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 198 691	-1 417 947
Övriga externa kostnader	4	-31 802	-34 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 508	-711 508
Rörelseresultat		<u>220 137</u>	<u>-7 235</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		11 002	9 692
Ränteintäkter och liknande resultatposter		710	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 050	-84 908
Resultat efter finansiella poster		<u>145 799</u>	<u>-82 406</u>
Resultat före skatt		<u>145 799</u>	<u>-82 406</u>
Övriga skatter			
Årets resultat		<u>145 799</u>	<u>-82 406</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	67 661 506	68 373 014
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	-
		<u>67 661 506</u>	<u>68 373 014</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 661 506</u>	<u>68 373 014</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 146
Övriga fordringar		3 795	4 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 826	159 338
		<u>114 621</u>	<u>168 498</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	928 394	606 768
Summa omsättningstillgångar		<u>1 043 015</u>	<u>775 266</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>68 704 521</u>	<u>69 148 280</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		146 130	142 393
Medlemsinsatser		53 338 756	53 338 756
Upplåtelseavgifter		8 363 795	8 363 795
		<u>61 848 681</u>	<u>61 844 944</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 239	74 904
Årets resultat		145 799	-82 406
		<u>134 560</u>	<u>-7 502</u>
Summa eget kapital		<u>61 983 241</u>	<u>61 837 442</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>6 500 000</u>	<u>7 000 000</u>
		6 500 000	7 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		65 927	148 387
Skatteskulder		3 162	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 191	160 240
		<u>221 280</u>	<u>310 838</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>68 704 521</u>	<u>69 148 280</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprincipen är oförändrad mot föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar tillämpas:

	2019-12-31	2018-12-31
Inventarier	20%	20%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 30 år
- Ventilation 25 år
- Fasad 50 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	2 053 715	2 053 715
Hyror	2 440	2 402
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 454	9 531
Kabel/Tv-avgift	76 050	76 050
Summa	2 141 659	2 141 698

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	6 750	
Städning	55 755	54 528
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 244	18 243
Snöröjning	12 500	12 500
Reparationer	156 422	74 290
El	82 563	88 792
Uppvärmning	335 792	325 233
Vatten	142 276	149 760
Sophämtning	74 365	76 429
Försäkringspremie	48 557	52 772
Fastighetsavgift bostäder	55 731	53 703
Övriga fastighetskostnader	6 928	14 751
Kabel-tv/Bredband/IT	78 170	80 851
Förvaltningsarvode ekonomi	61 421	60 953
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	300	13 563
Panter och överlåtelser	14 190	8 835
Övriga externa tjänster	12 227	11 607
	1 151 191	1 096 810
Underhåll		
Gemensamma utrymmen		149 875
Tvättstuga		62 362
VA/Sanitet	25 000	
Ventilation	22 500	108 900
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 198 691	1 417 947

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon	1 677	559
Besiktnings- och utredningskostnader		3 900
Revisionarvode	30 125	30 313
Summa	31 802	34 772

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Några arvoden till styrelsen har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början		
-Byggnad	47 912 349	47 912 349
-Hissombyggnad	1 185 000	1 185 000
-Mark	25 372 645	25 372 645
	<u>74 469 994</u>	<u>74 469 994</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 096 980	-5 385 472
-Årets avskrivning enligt plan	-711 508	-711 508
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>-6 808 488</u>	<u>-6 096 980</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>67 661 506</u>	<u>68 373 014</u>
 Taxeringsvärde		
Byggnader	47 200 000	47 200 000
Mark	86 000 000	86 000 000
	<u>133 200 000</u>	<u>133 200 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	204 208	204 208
	<u>204 208</u>	<u>204 208</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-204 208	-197 109
-Årets avskrivning	-	-7 099
	<u>-204 208</u>	<u>-204 208</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	116 083	116 083
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	812 311	490 685
	<u>928 394</u>	<u>606 768</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank	3-månaders	0,693%	6 500 000	-500 000	7 000 000
			<u>6 500 000</u>		<u>7 000 000</u>
			<u>6 500 000</u>		<u>7 000 000</u>

Övriga noter

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 800 000	36 800 000
	<u>36 800 000</u>	<u>36 800 000</u>
Summa ställda säkerheter	36 800 000	36 800 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 5/5 2021



Johan Rickfors



Helena Norder



Hans Adolfsson



Ain Tomingas



Elisabeth Takman

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2021



Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor