

Årsredovisning för  
**Brf Rindögården**  
702001-7922

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rindögården (702001-7922) 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 1939-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Karteschen 5 i Stockholms kommun omfattande adressen Rindögatan 19. Föreningens byggnad uppfördes år 1938 - 39. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	lägenheter, bostadsrätt	2845
1	lägenheter, hyresrätt	81
1	lokaler, hyresrätt	162

Föreningen har tillgång till 5 parkeringsplatser som finns inom Samfälligheten Karteschen, samtliga platser hyrs ut till medlemmar.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-26. På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Lars-Erik Larsson	Ordförande
Björn Gustafson	Ledamot
Tomas Nilsson	Ledamot
Anders Olsson	Ledamot
Tove Lugnegård	Ledamot
Christian Åhlund	Suppleant
Erik Abrahamsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Olsson, Tove Lugnegård och Erik Abrahamsson.

Föreningens firma tecknas av styrelsen genom två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Eva Yng, BDO och Linn Janson BDO revisorssuppleant.

Valberedningen har utgjorts av Louis Landeman, Peter Molin och Åsa Westerlund.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Installation av eluppvärmning i hängrännor och stuprör
2019	Genomgång och renovering av centralfläktar på taket
2019	Installation av nytt fläktsystem i uthyrningslokal "Lilla Frans"
2016	Renovering av Hiss
2015	Genomgång av samtliga eldstäder i en av fyra rökgaskanaler
2015	Genomgång av värmeväxlare
2014	Hyseslokalen på gatuplan, renovering av golv på grund av vattenskada
2013	Reparationsarbeten på tak och tre lägenheter efter vattenskada
2012	Dränering runt hela fastigheten
2012	Montage av säkerhetsstegar på taket
2011	Efterarbeten/garantibesiktning av fasadarbeten i form av rostskyddsbehandling undersida balkonger
2010	Renovering och målning fasad
2010	Renovering fönster
2010	Renovering, bytetakfot samt ommålning av taket
2009	Renovering av rökkanaler
2005	Byte av avloppsstammar, vattenledningar och elinstallationer

### Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Byggnader	42 471 000 kr
Mark	77 250 000 kr
Totalt	119 721 000 kr

Bostäder	116 000 000 kr
Lokaler	3 721 000 kr
Totalt	119 721 000 kr

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 218	2 190	2 182	2 149
Resultat efter fin poster (tkr)	-215	-233	-294	6
Soliditet (%)	63,3	63,3	62,3	62,6
Årsavgifter / kvm	582	582	582	582
Lån / kvm, borätyta (kr)	2 935	2 935	2 988	3 165

Föreningen har samtliga lån hos Stadshypotek/Handelsbanken. Vid utgången av året uppgick föreningens lån till totalt 8 350 000 kr. För närvarande är lånen amorteringsfria och

under 2020 amorterades 0 kr. Amortering genomförs när styrelsens bedömer att föreningens likviditetsbudget 12 månader framåt överstiger ca 1 Mkr.

Årsavgiften på bostadsrättslägenheterna har varit oförändrad under 2020. Ingen ändring av avgifterna budgeteras för 2021. Senaste förändring av avgifterna skedde 2012 i samband med försäljning av lägenheter som omvandlades från hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen reviderar löpande behovet av avgiftsjustering i relation till framtida underhållsarbete.

I samband med upphandling av gruppavtal avseende bredband planeras att fr o m 2021-07-01 införa en obligatorisk avgift per hushåll om 165 kr.

Avgifterna på parkeringsplatserna har varit oförändrade under 2020.

## Händelser under räkenskapsåret

- Genomgång av Systematiskt BrandskyddsArbete (SBA) inkl. uppdaterade rutiner bl. a. med kvartalsvisa Brandskyddsronder, brandvarnare i trapphus och på vind, info till lägenhetsinnehavarna samt utbyte av röklucka.
- Godkänd radonmätning genomförd.
- Fönsterputs i hisschakt.
- Uppsägning av avtal ang. entrémattor som ersatts med inköp av egen entrématta
- Uppdatering av texter på hemsidan, bl.a. renoveringsrutin och trivselregler, samt överflyttning av information från inloggad till öppen åtkomst.
- Installation av värmeslingor i hängrännor och stuprör
- Städning och rensning av cykelrummet.
- Upphandling av nytt inpasseringssystem inkl. kamerautrustning för ökad säkerhet och trygghet, planerad installation 2021.
- Utbyte av låscyliner till vädringsbalkongen på vinden p.g.a. obehöriga takbesök.
- Upphandling och omförhandling avseende avtal om ekonomisk förvaltning.
- Upphandling och avtal avseende teknisk förvaltning med Fastighetsägarna.
- Kompletterande målning i trapphuset.
- Upphandling av gruppavtal avseende bredband.
- Förstudie avseende alternativ hantering av hushållssopor, p.g.a. nya regelverk som träder i kraft 2023.
- Beslut att halvera styrelsearvodet fr o m räkenskapsåret 2021.
- Arbetet fortsätter med att kontinuerligt följa upp och komplettera den långsiktiga underhållsplanen med syfte att dels säkra upp husets skick över tid, samt också kunna budgetera på ett optimalt sätt ur ett längre tidsperspektiv (5 - 40 år).

## Planerade underhållsarbeten 2021 som är hanterade i budget för 2021

- Installera ett modernt inpasseringssystem med nyckelbrickor inkl. ny portkodsanläggning samt kamerautrustning för ökad säkerhet och trygghet.
- Projektering av alternativ hantering av hushållssopor utanför vår byggnad.
- Målning av centralfläktskåpor.
- Kompletterad säkerhet – hiss.

**Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 82 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 79 st. Under året har 8 medlemslägenheter överlåtit.

**Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötseln har under året skötts av BrorKaiKraft AB.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	14 113 356	10 000 000	158 000	-8 606 999	-233 267	15 431 090
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			6 000	-6 000		
Balanseras i ny räkning				-233 267	233 267	
Årets resultat					-215 344	-215 343
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 113 356</b>	<b>10 000 000</b>	<b>164 000</b>	<b>-8 846 266</b>	<b>-215 344</b>	<b>15 215 747</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-8 846 266
Årets resultat	-215 343
<b>Totalt</b>	<b>-9 061 609</b>
Avsättning till yttre fond	-6 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-9 055 609
<b>Summa</b>	<b>-9 061 609</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 217 596	2 190 323
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 217 596</b>	<b>2 190 323</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 638 559	-1 639 038
Personalkostnader och arvoden	4	-94 024	-95 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-592 015	-575 609
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 324 598</b>	<b>-2 310 521</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-107 002</b>	<b>-120 198</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		617	159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 958	-113 227
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-108 341</b>	<b>-113 068</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-215 343</b>	<b>-233 266</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-215 343</b>	<b>-233 266</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-215 344</b>	<b>-233 267</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	22 787 522	23 175 842
Inventarier, maskiner och installationer	6	196 044	212 411
Summa materiella anläggningstillgångar		22 983 566	23 388 253
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 983 566	23 388 253
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		9 030	5 566
Övriga fordringar		30 671	70 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 310	80 884
Summa kortfristiga fordringar		95 011	156 995
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		964 645	848 169
Summa kassa och bank		964 645	848 169
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 059 656	1 005 164
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		24 043 222	24 393 417



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 113 356	14 113 356
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		164 000	158 000
Summa bundet eget kapital		24 277 356	24 271 356
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 846 266	-8 606 999
Årets resultat		-215 344	-233 267
Summa fritt eget kapital		-9 061 610	-8 840 266
<b>Summa eget kapital</b>		15 215 746	15 431 090
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 550 000	8 350 000
Summa långfristiga skulder		5 550 000	8 350 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	2 800 000	-
Leverantörsskulder		216 071	312 887
Skatteskulder		27 484	17 245
Övriga skulder		960	24 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 961	257 235
Summa kortfristiga skulder		3 277 476	612 327
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		24 043 222	24 393 417

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningar görs med 2,6 % på anskaffningsvärdet. Internt fördelar sig avskrivningarna enligt nedan.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivningstid</i>
Byggnad	100 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fasad	25 år
Maskiner	5 år

#### 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	2019
Årsavgifter	1 655 515	1 655 515
Hyror bostäder	119 392	117 192
Hyror lokaler	323 420	318 899
Hyror P-platser	78 000	78 000
Övriga intäkter	41 269	20 717
	<b>2 217 596</b>	<b>2 190 323</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	96 795	87 458
Städning	84 878	100 499
Tillsyn, besiktning, kontroller	51 164	81 203
Trädgårdsskötsel	64 959	89 485
Snöröjning	27 794	27 202
Sotning	-	13 592
Reparationer	78 750	114 660
El	63 209	81 505
Uppvärmning	494 207	479 846
Vatten	61 833	59 507
Sophämtning	109 049	97 169
Försäkringspremie	44 524	56 239
Fastighetsavgift bostäder	78 595	75 735
Fastighetsskatt lokaler	37 210	37 210
Samfällighetsavgift	32 535	26 028
Övriga fastighetskostnader	34 443	24 028
Kabel-tv/Bredband/IT	48 810	47 642
Förvaltningsarvode ekonomi	102 161	99 940
Panter och överlåtelser	14 190	19 065
Förvaltningsarvode teknik	7 188	-
Poto / Telefon	2 815	2 815
Konsultarvode	720	6 706
Revisionsarvode	13 217	-
Övriga externa tjänster	9 557	11 504
	<b>1 558 603</b>	<b>1 639 038</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	79 956	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 638 559</b>	<b>1 639 038</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	80 099	80 000
Sociala kostnader	13 925	15 874
	<b>94 024</b>	<b>95 874</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 878 756	1 878 756
-Ombyggnad	19 801 840	19 614 512
-Mark (varav 10 mkr uppskrivning år 2010)	10 571 660	10 571 660
	<u>32 252 256</u>	<u>32 064 928</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 889 086	-8 322 804
-Årets avskrivning enligt plan	-575 648	-566 282
	<u>-9 464 734</u>	<u>-8 889 086</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 787 522</b>	<b>23 175 842</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	42 471 000	42 471 000
Mark	77 250 000	77 250 000
	<u>119 721 000</u>	<u>119 721 000</u>
Bostäder	116 000 000	116 000 000
Lokaler	3 721 000	3 721 000
	<u>119 721 000</u>	<u>119 721 000</u>

## Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	314 851	314 851
	<u>314 851</u>	<u>314 851</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-102 440	-93 113
-Årets avskrivning enligt plan	-16 367	-9 327
	<u>-118 807</u>	<u>-102 440</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>196 044</b>	<b>212 411</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2020	2019
Bank	47 021	46 937
Avräkningskonto Fastighetsägarna Stockholm AB	917 624	801 232
<b>Summa</b>	<b>964 645</b>	<b>848 169</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-16	0,86%	1 162 500		1 162 500
Stadshypotek	2024-06-01	1,28%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2021-07-30	1,50%	1 637 500		1 637 500
Stadshypotek	2025-03-30	1,22%	550 000		550 000
			<b>8 350 000</b>		<b>8 350 000</b>

Varav kortfristig del 2 800 000 kr

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.

Dessa lån redovisas därför som kortfristig. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 956 000	15 956 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 956 000</b>	<b>15 956 000</b>

## Underskrifter

Stockholm 2021 /

Lars Erik Larsson  
Ledamot

Anders Olsson  
Ledamot

Björn Gustafsson  
Ledamot

Tove Lugnegård  
Ledamot

Tomas Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 /

Eva Yng  
Auktoriserad revisor