

Årsredovisning 2019

BRF LINDVALLSPLAN 4
Org. Nr. 716419-7795

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-11-24.

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bergsund 74 på adressen Lindvallsplan 4 i Stockholm. Byggnadens totalyta är 2 331 kvm varav 64 kvm utgörs av lokaler och resten av lägenhetsyta. Föreningen har 1 hyreslägenhet om 40 kvm. Tomtytan är 606 kvm. Marken innehas med äganderätt. Det finns också en mindre tomtyta mot Lindvallsgatan som utnyttjas som parkeringsplats och laddplats för elbil.

Föreningen hyr också ut två lokaler, en om 22 kvm som används som kontor, och en om 42 kvm som används för hantverk och försäljning.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Styrelsens sammansättning

Svante Bodin	Ordförande
Hannes Levedahl	Sekreterare
Cecilia Tiberg	Kassör
Hans Gustafsson	Ledamot
Kenneth Sterling	Ledamot
Jonas Melin	Ledamot (fram till 2020-01-15)
Daniel Hasselrot	Suppleant
Sandra Liljeqvist	Suppleant
Ivan Dicker	Suppleant

Valberedning

Hedwig Wahlgren, Mari Melin och Jonas Kempe.

Firmateckning

Två i förening av ordförande, sekreterare och kassör

Revisorer

Mattias Eliasson	Revisor	
Ulf Lejdegård	Revisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden och däremellan haft fortlöpande kontakter i aktuella frågor.

Utförda underhåll

Mars 2019	Slipning av farstugolv på plan 1
Mars 2019	Installation av Laddbox på 11 kW för elbilar på föreningens parkeringsplats med stöd av Klimatklivet
Maj 2019	Underhåll av fläktsystemet i samband med OVK
Hösten 2019	Planering av upprustning av fastighetens framsida mot Lindvallsplan. Avtal med entreprenör. Själva arbetet kommer dock att ske i april/maj 2020.

Planerat underhåll

Januari 2020	Ommålning av källargolv
Februari 2020	Slipning av farstugolvet på våningsplan 2 och avsats
April/maj 2020	Markarbeten på husets framsida med ny stenläggning och upprustning
Våren 2020	Slutlig justering av fläktarna på taket

Avtal med leverantörer och service i fastigheten

- Trappstädning och städning i allmänna utrymmen utförs av Ren Standard AB med ett nytt avtal januari 2015.
- Tömning av grovsopförrådet sker sedan januari 2012 var 14:de dag av Stena Recycling.
- Fastighetsförvaltning sköts i samarbete med företaget FT-Drift AB.
- Elleverantör är Umeå Energi.
- Fjärrvärmeleverantör är Stockholm Exergi.
- Kabel-TV utbud sker genom ComHem (även bredbandstjänst erbjuds via ComHem kabel-TV). Bredband och TV erbjuds också via Bredbandsbolaget.
- Ekonomisk förvaltning Rådrum, som under året bytte namn till Nabo.

Övrig verksamhetsinformation

Under försommaren och sommaren 2019 inträffade vid flera tillfällen inbrott i källarkontoren, både i den inre låsta delen och den yttre delen. Styrelsen har fört diskussioner om åtgärder för att öka säkerheten och kontrollera inpasseringen i huset. Som en första åtgärd diskuterades videoövervakning av källarplanet men ett par lägenhetshavare avvisade förslaget på grund av problem med personlig integritet. Styrelsen har istället undersökt möjligheten till en modernisering av husets låssystem men engångskostnaden skulle ligga kring en kvarts miljon kronor som ej fanns budgeterat. Styrelsen beslöt att hänskjuta frågan till 2020 års stämma för beslut.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 39 st medlemslägenheter varav 3 stycken har överlåtit under året. De

gäller lägenheterna 1203, 1206 och 1302. Antalet medlemmar är 52. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st. lokaler och 1 st. bostad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 231.200 kr på ett lån hos SBAB, nu återstår 276.022. Föreningen har utöver det också två lån hos Swedbank på sammanlagt 6.453.398 kr. Efter att ha avslutat bankkontot i Swedbank har föreningen nu alla pengar samlade på ett klientmedelskonto i Handelsbanken, som tillhandahålls av den ekonomiska förvaltaren, Nabo. Tillgångarna på kontot uppgår till drygt 1,1 miljonerkr.

Förändringar i avtal

Nytt hyresavtal har tecknats för en av husets två lokaler. Under 2020 kommer även avtalet för den andra lokalen att uppdateras. Ett nytt avtal för uthyrning av parkeringsplatsen inklusive bruk av laddboxen har upprättas. Ny månadskostnad inkl. el och laddboxkostnad är 1500 kr/månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 651	1 648	1 641	1 646
Resultat efter fin. poster	340	-206	176	141
Soliditet, %	64	63	63	61
Bostadsyta, kvm	2 266	2 226	2 226	2 226
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	671	670	667	666
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 970	3 127	3 231	3 335

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	8 385	-	-	8 385
Upplåtelseavgifter	1 563	-	-	1 563
Fond, yttre underhåll	668	-	-	668
Balanserat resultat	1 638	-206	10	1 442
Årets resultat	-206	206	340	340
Eget kapital	12 049	0	349	12 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 442
Årets resultat	<u>340</u>
Totalt	1 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning **1 782**

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 651	1 642
Rörelseintäkter		10	6
Summa rörelseintäkter		1 661	1 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-853	-1 391
Övriga externa kostnader	7	-82	-73
Personalkostnader	8	-30	-32
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-277	-295
Summa rörelsekostnader		-1 242	-1 790
Rörelseresultat		419	-142
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-79	-64
Summa finansiella poster		-79	-64
Resultat efter finansiella poster		340	-206
Årets resultat		340	-206

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	18 208	18 485
Summa materiella anläggningstillgångar		18 208	18 485
Summa anläggningstillgångar		18 208	18 485
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18	0
Övriga fordringar	12	59	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37	35
Summa kortfristiga fordringar		114	35
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 115	744
Summa kassa och bank		1 115	744
Summa omsättningstillgångar		1 229	780
Summa tillgångar		19 437	19 265

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 949	9 949
Fond för yttre underhåll		668	668
Summa bundet eget kapital		10 617	10 617
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 442	1 638
Årets resultat		340	-206
Summa fritt eget kapital		1 782	1 432
Summa eget kapital		12 398	12 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 498	6 729
Summa långfristiga skulder		6 498	6 729
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		231	231
Leverantörsskulder		90	76
Skatteskulder		8	2
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	211	178
Summa kortfristiga skulder		540	486
Summa eget kapital och skulder		19 437	19 265

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lindvallsplan 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 årlig avskrivning tillämpas:

Byggnad	1 % av anskaffningsvärdet
Fastighetsförbättringar	10 % av anskaffningsvärdet

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	54	54
Hysesintäkter, lokaler	84	77
Hysesintäkter, p-platser	16	13
Årsavgifter, bostäder	1 494	1 491
Övriga intäkter	13	13
Summa	1 661	1 648

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	16	10
Fastighetsskötsel	33	30
Städning	35	35
Övrigt	0	2
Summa	84	76

Not 4, Reparationer	2019	2018
El	3	2
Fönster	0	338
Garage och p-platser	28	0
Hissar	0	7
Reparationer	36	29
VA	44	5
Ventilation	15	236
Värme	0	4
Summa	127	620

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	63	59
Sophämtning	61	57
Uppvärmning	314	329
Vatten	53	43
Summa	491	489

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	3	3
Fastighetsförsäkringar	26	25
Fastighetsskatt	72	66
Kabel-TV	11	11
Summa	112	105

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	54	53
Konsultkostnader	10	1
Övriga förvaltningskostnader	17	18
Summa	82	73

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	6	7
Styrelsearvoden	24	25
Summa	30	32

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	79	64
Summa	79	64

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 295	27 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 295	27 295
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 809	-8 514
Årets avskrivning	-277	-295
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 086	-8 809
Utgående restvärde enligt plan	18 208	18 485
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	2 999	2 999

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 467	27 501
Taxeringsvärde mark	49 183	34 754
Summa	80 650	62 255

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21	21
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	21
Ingående ackumulerad avskrivning	-21	-21
Utgående ackumulerad avskrivning	-21	-21
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Övriga fordringar	59	0
Summa	59	0

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	1	0
Försäkringspremier	18	17
Förvaltning	13	0
Kabel-TV	3	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	18
Summa	37	35

Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-02-28	0,96 %	2 872	2872
Swedbank	2020-03-28	1,00 %	3 582	3582
SBAB	2020-03-30	1,85 %	276	507
Summa			6 729	6961
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>231</i>	<i>231</i>

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	3	0
Fastighetsskötsel	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	137	123
Uppvärmning	39	0
Utgiftsräntor	3	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	52
Summa	211	178

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	19 586	19 586
Summa	19 586	19 586

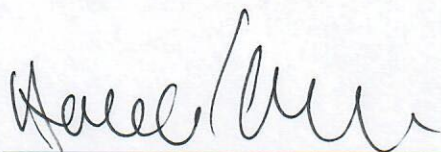
Underskrifter

Stockholm 2020-02-24

Ort och datum



Svante Bodin
Ordförande



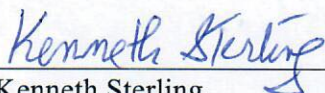
Hannes Levedahl
Sekreterare



Cecilia Tiberg
Kassör

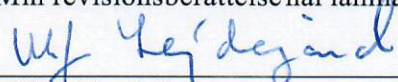


Hans Gustafsson
Ledamot



Kenneth Sterling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-26



Ulf Lejdegård
Revisor Suppleant

Punkt 9

Revisionsberättelse.

Till föreningsstämman den 26 mars 2020 Brf Lindvallsplan 4.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lindvallsplan 4 för år 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förslag till disposition avseende föreningens vinst eller förlust, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och styrelsens förvaltning.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Jag har genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i de räkenskapshandlingar som stått till mitt förfogande. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

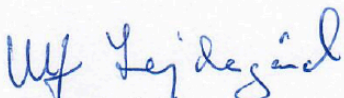
Jag har granskat styrelsens mötesprotokoll avseende beslut, åtgärder och andra förhållanden i föreningen. Styrelsens förvaltning har skett i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

För föreningens ekonomiska förvaltning har anlitats Rådrom sedermera övergående i Nabo. Under året har en systemöverläggning genomförts hos Nabo. Överläggningen resulterade i att spårbarheten i redovisningsinformationen försämrades för perioden före överläggningen. Den information som Nabo har lämnat innehåller dock inte några väsentliga avvikelser från god redovisningssed och den har kunnat tjäna som utgångspunkt för en analys av föreningens ekonomiska förhållanden.

Stockholm den 26 februari 2020



Ulf Lejdegård