

# Årsredovisning 2020

## BRF LINDVALLSPLAN 4

716419-7795



### INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

## Brf Lindvallsplan 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31.

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

### Förvaltningsberättelse

#### 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 2331 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
Felix Nilsson	Sekreterare
Peter Hansson	Kassör
Hans Gustafsson	Ledamot
Kenneth Sterling	Ledamot
Andreas Lindh	Ledamot
Linus Kannerberg	Ledamot (till 2021-08-18)
Ivan Dicker	Suppleant
Camilla Tiits.	Suppleant

#### Valberedning

Hedwig Wahlgren, Mari Melin och Jonas Kempe.

### Firmateckning

Två i förening av ordförande, sekreterare och kassör

### Revisorer

Mattias Eliasson      Revisor

Ulf Lejdegård.        Revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden via zoom och däremellan har fortlöpande kontakter skett i aktuella frågor.

### Utförda underhåll 2020

Januari 2020	Ommålning av källargolv
Mars 2020	Slipning av farstugolvet på våningsplan 2 och avsats
April 2020	Markarbeten på husets framsida med ny stenläggning och upprustning av cykelställ m.m.
November- december 2020	Byte av lås- och inpasseringssystem
Hösten 2020 och våren 2021	Slutlig justering av fläktarna på taket och byte av styrinstrument
Februari 2021	Installation av modern hjärtstartare som placerats mitt i huset

### Planerat underhåll 2021

Under år 2021 planeras följande underhållsåtgärder

- Sensommaren 2021      Underhåll och reparation av två brandbalkonger
- Sommaren 2021        Slipning av plan 3 och avsats
- Sommaren 2021        Spolning av avloppstammarna

### Avtal med leverantörer och service i fastigheten

- Trappstädning och städning i allmänna utrymmen sker 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.
- Elleverantör är Umeå Energi. -- Fjärrvärmelieferantör är Stockholm Exergi.
- Kabel-TV finns genom ComHem (även bredbandstjänst erbjuds via ComHem) och Bredband och TV via Bredbandsbolaget/Telenor.
- Ekonomisk förvaltning utförs av 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 beslöt att hänskjuta frågan om åtgärder till 2020 års

årsstämma för beslut. Stämman beslöt att satsa på ett byte av låssystem och övergång till ett elektroniskt inpasseringssystem med taggar och porttelefon. Upphandlingen drog dock ut på tiden p.g.a. Coronan men installationen kunde ske i slutet av år 2020.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 6 överlåtelser. Det gäller lägenheterna 1002, 1004, 1101, 1102, 1203 och 1405.

### 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 miljoner kr.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 658	1 651	1 648	1 641
Resultat efter an.poster	-174	340	-206	176
Soliditet, %	65	64	63	63
Bostadsyta, kvm	2 266	2 266	2 226	2 226
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	671	671	670	667
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 868	2 970	3 127	3 231

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	8 385	-	-	8 385
Upplåtelseavgifter	1 563	-	-	1 563
Fond, yttreunderhåll	668	-	-	668
Balkongfond	25	-	21	46
Balanserat resultat	1 417	340	-	1 757
Årets resultat	340	-340	-174	-179
<b>Eget kapital</b>	<b>12 398</b>	<b>0</b>	<b>-154</b>	<b>12 245</b>

### RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 803
Åretsresultat	-174
<b>Totalt</b>	<b>1 628</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond ta i anspråk	266
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 894</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 658	1 651
Rörelseintäkter		4	10
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 662</b>	<b>1 661</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 392	-853
Övriga externa kostnader	8	-77	-82
Personalkostnader	9	-28	-30
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270	-277
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 767</b>	<b>-1 242</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-105</b>	<b>419</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-69	-79
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69</b>	<b>-79</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-174</b>	<b>340</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-174</b>	<b>340</b>

## Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	17 938	18 208
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 938</b>	<b>18 208</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 938</b>	<b>18 208</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		28	18
Övriga fordringar	13	2	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39	37
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69</b>	<b>114</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 071	1 115
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 071</b>	<b>1 115</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 140</b>	<b>1 229</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 078</b>	<b>19 437</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 949	9 949
Fond för yttre underhåll		668	668
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 617</b>	<b>10 617</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 803	1 442
Årets resultat		-174	340
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 628</b>	<b>1 782</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 245</b>	<b>12 398</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	6 498
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 498</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 498	231
Leverantörsskulder		108	90
Skatteskulder		11	8
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	215	211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 833</b>	<b>540</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 078</b>	<b>19 437</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Lindvallsplan 4 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	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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	54	54
Hysesintäkter, lokaler	86	84
Hysesintäkter, p-platser	18	16
Årsavgifter, bostäder	1 494	1 494
Övriga intäkter	10	13
<b>Summa</b>	<b>1 662</b>	<b>1 661</b>

## Brf Lindvallsplan 4

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	18	16
Fastighetsskötsel	78	33
Städning	35	35
<b>Summa</b>	<b>132</b>	<b>84</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	253	4
El	0	3
Garage och p-platser	0	28
Gård/markytor	266	0
Hissar	10	0
Källarutrymmen	45	0
Reparationer	19	36
Trapphus/port/entr	22	29
Tvättstuga	1	0
VA	0	44
Ventilation	62	15
Värme	7	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	7
<b>Summa</b>	<b>685</b>	<b>166</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Markyta framsida	0	0
Nytt Låssystem	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	46	63
Sophämtning	65	61
Uppvärmning	293	314
Vatten	54	53
<b>Summa</b>	<b>459</b>	<b>491</b>

## Brf Lindvallsplan 4

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	3	3
Fastighetsförsäkringar	28	26
Fastighetsskatt	74	72
Kabel-TV	11	11
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>112</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	54	54
Konsultkostnader	0	10
Revisionsarvoden	1	0
Övriga förvaltningskostnader	21	17
<b>Summa</b>	<b>77</b>	<b>82</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	6	6
Styrelsearvoden	23	24
<b>Summa</b>	<b>28</b>	<b>30</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	69	79
<b>Summa</b>	<b>69</b>	<b>79</b>

## Brf Lindvallsplan 4

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 295	27 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>27 295</b>	<b>27 295</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 086	-8 809
Årets avskrivning	-270	-277
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-9 357</b>	<b>-9 086</b>
Utgående restvärde enligt plan	<b>17 938</b>	<b>18 208</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 999</i>	<i>2 999</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 467	31 467
Taxeringsvärde mark	49 183	49 183
<b>Summa</b>	<b>80 650</b>	<b>80 650</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21	21
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>21</b>	<b>21</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-21	-21
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-21</b>	<b>-21</b>
Utgående restvärde enligt plan	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2	0
Övriga fordringar	0	59
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>59</b>

## Brf Lindvallsplan 4

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	1	1
Försäkringspremier	19	18
Förvaltning	15	13
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>37</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-08-28	0,80 %	2 872	2 872
Swedbank	2021-06-28	0,80 %	3 582	3 582
SBAB	2021-03-30	1,73 %	45	276
<b>Summa</b>			<b>6 498</b>	<b>6 729</b>

*Varav kortfristig del* 6 498

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	4	3
Fastighetsskötsel	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	148	137
Uppvärmning	38	39
Utgiftsräntor	2	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	26
<b>Summa</b>	<b>215</b>	<b>211</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 586	19 586
<b>Summa</b>	<b>19 586</b>	<b>19 586</b>

### 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 kommer 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.
- 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.

# Underskrifter

Stockholm 2021-04-20

Ort och datum



Svante Bodin  
Ordförande



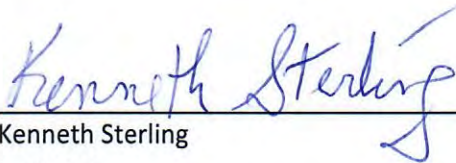
Felix Nilsson  
Sekreterare



Peter Hansson  
Kassör



Hans Gustafsson  
Ledamot



Kenneth Sterling  
Ledamot



Andreas Lindh  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 26



Mattias Eliasson  
Revisor