

Brf Llen 6



# Årsredovisning 2020

Årsredovisning för

**Brf Lien 5**

769603-5364

Räkenskapsåret

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lien 5 (769603-5364) får härmed avge förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Kristina Östervall	Ordförande
Helena Odsvall	Ledamot
Henrik Eriksson	Ledamot
Sofii Johansson	Ledamot
Henrik Jagemyr	Ledamot
Per Åberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Därutöver ett flertal arbetsmöten i samband med byggrelaterade ämnen.

### Revisor

Revisor har varit Staffan Zander, auktoriserad revisor, Baker Tilly Mapema.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ulla Norrhäll, Ing-Marie Johansson, Solveig Sandström och Anders Filipsson.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 1:a juni 2020. På stämman deltog 27 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 106 medlemmar.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lien 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Katarina Bangata 48, 50, 52, 54 och 56, Gotlandsgatan 75 och Södermannagatan 35. Fastigheten Lien 5 byggdes år 1905. Den ombildades till bostadsrätt 1999. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 106 medlemslägenheter har 8 överlåtit under året. Föreningen upplåter tre bostäder och elva lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
106	lägenheter, bostadsrätt	6 746
3	lägenheter, hyresrätt	182
11	lokaler, hyresrätt	1 008

## Förvaltning

Teknisk förvaltning utförs av styrelsens fastighetsansvariga tillsammans med Effekt Konsult & Fastighetsförvaltning  
Fastighetsskötsel tillhandahålls av Ingdahls Städ och Fastighetservice.  
Ekonomisk förvaltning utförs av Fastighetsägarna Service Stockholm AB  
Övrig administration sköts av styrelsen.

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Balkong- och terrassavgifter tas ut med 100 kronor per månad/terrass och balkong

### Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Likviditet	0,4 *	1,9	2,7	2,5	1,9
Soliditet	66%	67%	66%	65%	69%
Lån i kronor/kvm boyta	5 268	5 268	5 557	5 557	4 691

Likviditeten visar förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder  
\*från 2020 ska även lån som förfaller inom 12 månader klassas som kortfristiga skulder.  
Soliditeten är det egna kapitalet i förhållande till de totala tillgångarna  
God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 50% och därutöver

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2010	Ombyggnad källarplan o tvättstugor
2013	Utvändig renovering lokalfönster
2014	Utvändig målning lägenhetsfönster etapp 1 (Södermannag-Gotlandsg)
2015	Utvändig målning lägenhetsfönster etapp 2 (Katarina Bang 48-52)
2016	Ombyggnad terrasser
2016	Ombyggnad avloppsrör lgh 107 och 108
2016	Utvändig fönstermålning etapp 3 (Katarina Bang 54-56)
2017	Värmesystemsrenovering
2017	Relining av köks- och kombinationsstammar
2018	Målning av taksprång
2018	Byte av ventiler på vattenmatare
2019	Renovering av källargolv pga underminering
2020	Målning av källarutrymmen
2020	Åtgärdande av dagvattenledningar under mark på innergården

## Förväntad framtida utveckling

De åtgärder som krävs framöver, enligt framtagen underhållsplan, är prognosticerade att finansieras genom nuvarande intäktsbas (dvs årsavgifter och hyror).

HO  
FD  
AZ  
S

## Framtida underhåll

### Planerat Underhåll (2021–2024)

Underhållsåtgärd	År
Åtgärdande av fel från OVK-besiktning (obligatonsk ventilationskontroll)	2021
Byte av entrébelysning	2021
Relining kvarvarande badrumsstammar	2021
Sopsortering	2022
Målning av plåttak	2024

Föreningen har en underhållsplan, som sträcker sig fram till 2046.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 922 381	19 583 098	2 998 437	-15 491 161	216 839	78 229 594
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			664 303	-664 303		
Balanseras i ny räkning				216 839	-216 839	
Årets resultat					-580 843	-580 843
Belopp vid årets utgång	70 922 381	19 583 098	3 662 740	-15 938 624	-580 843	77 648 752

## Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-15 938 624
Årets resultat (förlust)	<u>-580 843</u>
	-16 519 467

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	675 000
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	-1 132 114
Balanseras i ny räkning	<u>-16 062 353</u>
	-16 519 467

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

*Handwritten signatures and initials:*  
 (Left) A stylized signature.  
 (Right) A signature with the initials "LBS" written above it.

## Verksamhetsberättelse

### Händelser under 2020

- Renovering av källargolv på grund av underminering, Katarina Bangata 48.
- Målning av källarutrymmen. Installation av dusch och toalett i källaren.
- OVK-besiktning av lägenheter (obligatorisk ventilationskontroll) - ej godkänd.
- Kontraktering av teknisk förvaltare (Effekt Konsult & Fastighetsförvaltning AB).
- Projektering för relining av badrumsstammar.
- Åtgärdande av fel från OVK-besiktning.
- Renovering av lokal på Katarina Bangata 48. Ny hyresgäst i lokalen pga. konkurs.
- Framtagande av belysningsförslag för entréer och trappuppgångar.
- Åtgärdande av dagvattenledningar under mark på innergården.
- Föreningen har serviceavtal för fastighetsskötsel, tvättmaskiner, hissar, rökluckor, tak/snörojning, trädgårdsskötsel på innergården, städning av allmänna utrymmen, brandskydd, ventilation och VVS.

### Händelser hittills under 2021

- Renovering av lokal på Gotlandsgatan.
- Åtgärdande av fel från OVK-besiktning.
- Fortsatt projektering för relining av badrumsstammar.
- Installation av ny entrébelysning.

<b>Resultaträkning</b>	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
Nettoomsättning	1	7 676 455	7 737 823
		<u>7 676 455</u>	<u>7 737 823</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-4 434 242	-4 593 286
Underhåll	3	-1 132 114	-10 697
Övriga externa kostnader	4	-758 320	-1 102 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 529 014	-1 359 890
		<u>-1 177 235</u>	<u>671 326</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	44 940	39 590
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	686	2 557
Räntekostnader och liknande kostnader		-449 234	-496 634
		<u>-580 843</u>	<u>216 839</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-580 843</u>	<u>216 839</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
		<u>-580 843</u>	<u>216 839</u>
<b>Årets resultat</b>			

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	110 791 170	112 320 184
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
		<u>110 791 170</u>	<u>112 320 184</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>110 791 170</u>	<u>112 320 184</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 456	39 244
Övriga fordringar		100 999	44 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>49 862</u>	<u>48 434</u>
		158 317	131 976
<b>Kassa och bank</b>	9	<u>5 841 636</u>	<u>5 000 009</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 999 953</u>	<u>5 131 985</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>116 791 123</u>	<u>117 452 169</u>

102 110



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		70 922 381	70 922 381
Upplåtelseavgifter		19 583 098	19 583 098
Fond för yttre underhåll		3 662 740	2 998 437
		<u>94 168 219</u>	<u>93 503 916</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 938 624	-15 491 161
Årets resultat		-580 843	216 839
		<u>-16 519 467</u>	<u>-15 274 322</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>77 648 752</u>	<u>78 229 594</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>25 451 250</u>	<u>36 500 000</u>
		25 451 250	36 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 045 000	-
Leverantörsskulder		378 691	739 330
Skatteskulder		144 876	84 817
Övriga kortfristiga skulder	11	761 084	618 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>1 361 470</u>	<u>1 280 208</u>
		13 691 121	2 722 575
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>116 791 123</u>	<u>117 452 169</u>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Det är andra året detta samlade regelverk tillämpas. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med tidigare år trots att företaget valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket ÄRL och inte räknat om jämförelsetalen. Den stora skillnaden mot tidigare år är att komponentansatsen tillämpas vid beräkning av avskrivningar på byggnad och utbyten och större värdehöjande reparationer aktiveras och avskrivs enligt plan.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt nedan. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Avskrivningsprocent framgår enligt nedan.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Stomme	0,5
-Stammar,värme	2,9
-EI	4,2
-Fönster	2,9
-Tak	4,2
-Hissar	11,1
-Ventilation	11,1
-Fasad inkl. balkong	5
-Relining	5

### Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befärade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

### Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 178 585	4 178 585
Hyror	3 211 770	3 213 241
Försäkringsersättning	31 981	-
Övriga intäkter (Inkl. överlåtelse- och pantsättningsavgifter)	254 119	345 997
<b>Summa</b>	<b>7 676 455</b>	<b>7 737 823</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	129 691	124 373
Städ	244 592	208 342
Radonmätning		19 817
Besiktning	653 128	73 854
Brandskydd	19 773	15 890
Trädgårdsskötsel	40 809	48 482
Snöröjning	24 630	62 898
Klottersanering	26 421	11 342
Reparationer	513 732	1 209 327
Hisskötsel	64 481	140 431
El	533 804	480 025
Uppvärmning	1 290 726	1 357 985
Vatten	241 141	165 040
Sophämtning	111 354	136 367
Försäkringspremier	96 611	93 530
Övriga fastighetskostnader	11 782	20 184
Kabel TV och bredband	31 805	31 308
Fastighetsavgift bostäder	155 761	150 093
Fastighetsavgift lokal	244 001	243 998
<b>Summa</b>	<b>4 434 242</b>	<b>4 593 286</b>

### Not 3 Underhåll

	2020	2019
Planerat underhåll		10 697
Gemensamma utrymmen	831 577	
Stambyte	300 537	
<b>Summa</b>	<b>1 132 114</b>	<b>10 697</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Övriga fastighetskostnader		
Telefon Porto	22 287	32 182
Juridiska tjänster	8 282	12 918
Styrelsearvoden	81 227	279 571
Revisionsarvoden	246 301	302 249
Styrelsemöten och årsstämma	30 894	24 889
Förvaltningsarvode	1 297	7 043
Medlemsavgifter	285 224	218 850
Övriga externa tjänster	5 184	5 050
Lagstadgad arbetsgivaravgift	40 020	180 919
Summa	39 594	89 202
	<b>768 320</b>	<b>1 102 823</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	686	2 557
Summa	<b>686</b>	<b>2 557</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till kreditinstitut	449 234	496 634
Summa	<b>449 234</b>	<b>496 634</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Accumulerade anskaffningsvärden		
-Byggnad	85 417 051	85 417 051
-Tillkommande aktiveringar	8 752 212	8 752 212
-Mark	28 592 630	28 592 630
	<b>122 761 893</b>	<b>122 761 893</b>
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-10 441 709	-9 081 819
-Årets avskrivning enligt plan	-1 529 014	-1 359 890
	<b>-11 970 723</b>	<b>-10 441 709</b>
Redovisat värde vid årets slut	<b>110 791 170</b>	<b>112 320 184</b>
Taxeringsvärde		
Byggnader	86 200 000	86 200 000
Mark	163 200 000	163 200 000
	<b>249 400 000</b>	<b>249 400 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Periodiserade kostnader	48 626	48 434
Övrigt	9 236	
	<b>48 862</b>	<b>48 434</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

### Not 9 Kassa och bank

	2020	2019
Kassa	2 835	2 835
Handelsbanken	323 359	326 759
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	5 515 442	4 670 415
	<u>5 841 636</u>	<u>5 000 009</u>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering /Skuldbelopp upplåning 2019-12-31
Stadshyp *3027	2025-12-01	0,85	4 496 250	-3 750 4 500 000
Stadshyp *2208	2024-04-30	0,96	3 000 000	3 000 000
Stadshyp *8442	2023-09-30	1,20	10 000 000	10 000 000
Stadshyp *0635	2022-06-01	1,27	4 000 000	4 000 000
Stadshyp *1347	2021-12-30	1,30	11 000 000	11 000 000
Stadshyp *7623	2024-12-01	1,04	4 000 000	4 000 000
			<u>36 496 250</u>	<u>-3 750 36 500 000</u>
Kortfristig del av låneskuld			-11 000 000	
			-45 000	
			<u>25 451 250</u>	

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2021 redovisas som kortfristiga.

### Not 11 Övriga skulder

	2020	2019
Övriga skulder	761 084	618 220
	<u>761 084</u>	<u>618 220</u>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Förutbetalda hyror och avgifter	761 802	628 068
Räntor	20 420	20 420
Styrelsearvode ink soc avg	260 150	273 000
Sociala avgifter	51 293	62 792
Övrigt	267 805	295 928
	<u>1 361 470</u>	<u>1 280 208</u>

### Not 13 Ställda Säkerheter

	2020	2019
Panter och säkerheter för egna skulder	52 000 000	52 000 000
Summa	<u>52 000 000</u>	<u>52 000 000</u>

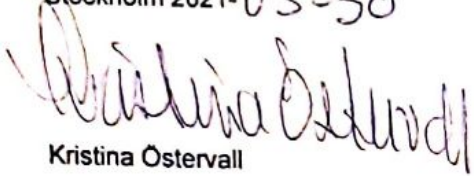
### Not 14 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

Handwritten signatures and initials, including a large '74' and '112 87'.

## Underskrifter

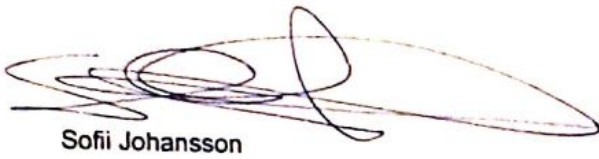
Stockholm 2021-03-30



Kristina Östervall



Henrik Eriksson



Sofii Johansson

Henrik Jagemyr



Helena Odsvall



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



Fredrik Thor  
Föreningsrevisor