

Årsredovisning för
Brf Linden i Stockholm
702001-3012

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Linden i Sthlm (702001-3012) 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Rosen 15 i Stockholms kommun omfattande adresserna Karlbergsvägen 23 samt Hälsingegatan 15. Rosen 15 byggdes år 1893. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	1 893
2	Lokaler, hyresrätt	135

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-23. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Andriette Asp	Kassör
Barbora Kinross	Suppleant
Moses Salci	Ledamot
Oscar Hellstadius	Ordförande
Peter Kinross	Ledamot
Richard Hammarström	Suppleant
Robert Johansson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Moses Salci (avflytt 2021-05-17) och Robert Johansson (avflytt 2021-02-23)

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll samt revisorssuppleant Jörgen Götehed.

Valberedningen har utgjorts av Ramsus Norlén och Nicklas Rosén.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019	Fönsterrenovering
2018	Låsbyte
2017–2018	Trapphusrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Stamspolning

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Antal medlemmar under årets slut var 40 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 390	1 383	1365	1358
Resultat efter fin. poster (tkr)	95	-1 010	-107	-3506
Soliditet (%)	6	4,8	13,2	13,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	247 500	5 340 318	273 131	-4 314 490	-1 010 237	536 222
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			123 131	-123 131		
Balanseras i ny räkning				-1 010 237	1 010 237	
Årets resultat					95 309	95 309
Belopp vid årets utgång	247 500	5 340 318	396 262	-5 447 858	95 309	631 531

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-5 447 858
Årets resultat	95 309
Totalt	<hr/> -5 352 549
Avsättning till yttre fond	273 131
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-5 625 680
Summa	<hr/> -5 352 549

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 389 985	1 383 363
Övriga rörelseintäkter	3	7 964	5 874
Summa rörelseintäkter		<u>1 397 949</u>	<u>1 389 237</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-901 820	-2 021 219
Övriga externa kostnader	5	-21 919	-20 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 784	-236 784
Summa rörelsekostnader		<u>-1 160 523</u>	<u>-2 278 837</u>
Rörelseresultat		<u>237 426</u>	<u>-889 600</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 145	-120 662
Summa finansiella poster		<u>-142 117</u>	<u>-120 637</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>95 309</u>	<u>-1 010 237</u>
Resultat före skatt		<u>95 309</u>	<u>-1 010 237</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>95 309</u>	<u>-1 010 237</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 995 253	9 232 037
Inventarier, maskiner och installationer	7	-2	-2
Summa materiella anläggningstillgångar		8 995 251	9 232 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 998 051	9 234 835
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		96 171	7 140
Övriga fordringar	9	1 382 400	1 820 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 278	13 984
Summa kortfristiga fordringar		1 492 849	1 841 284
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	779	779
Summa kassa och bank		779	779
Summa omsättningstillgångar		1 493 628	1 842 063
SUMMA TILLGÅNGAR		10 491 679	11 076 898

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 587 818	5 587 818
Fond för yttre underhåll		396 262	273 131
Summa bundet eget kapital		5 984 080	5 860 949
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 447 858	-4 314 490
Årets resultat		95 309	-1 010 237
Summa fritt eget kapital		-5 352 549	-5 324 727
Summa eget kapital		631 531	536 222
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 516 090	5 794 870
Summa långfristiga skulder		2 516 090	5 794 870
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		6 976 491	3 748 201
Leverantörsskulder		42 077	673 527
Skatteskulder		16 031	10 442
Övriga skulder		150 000	150 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159 459	163 636
Summa kortfristiga skulder		7 344 058	4 745 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 491 679	11 076 898

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.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%-5%	(1%-5%)
Installationer	10%	(10%)

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.

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	925 908	925 908
Hyror	464 054	457 434
Övriga hyresintäkter	23	21
	1 389 985	1 383 363

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 964	5 559
Övrigt	-	315
Summa	7 964	5 874

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	38 973	31 894
Städning	57 966	43 755
Tillsyn, besiktning, kontroller	33 608	45 118
Trädgårdsskötsel		10 125
Snöröjning	4 689	4 515
Reparationer	82 964	147 219
El	45 507	73 602
Uppvärmning	269 986	279 420
Vatten	49 953	39 935
Sophämtning	48 464	50 578
Försäkringspremie	36 187	34 986
Fastighetsavgift bostäder	41 441	39 933
Fastighetsskatt lokaler	40 480	40 480
Övriga fastighetskostnader	10 376	85 419
Kabel-tv/Bredband/IT	45 585	45 452
Förvaltningsarvode ekonomi	70 960	69 761
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 508	
Panter och överlåtelser		15 418
Juridiska åtgärder	10 500	
Övriga externa tjänster	7 673	7 541
	901 820	1 065 151
Underhåll		
Lås		66 318
Fönster		889 750
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	901 820	2 021 219

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	669	584
Lokalhyra	1 000	
Revisionarvode	20 250	20 250
Summa	21 919	20 834

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 045 230	1 045 230
-Ombyggnad	13 905 852	13 905 852
-Mark	111 000	111 000
	15 062 082	15 062 082
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 830 045	-5 593 261
-Årets avskrivning enligt plan	-236 784	-236 784
	-6 066 829	-5 830 045
Redovisat värde vid årets slut	8 995 253	9 232 037
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 533 000	21 533 000
Mark	53 915 000	53 915 000
	75 448 000	75 448 000
Bostäder	71 400 000	71 400 000
Lokaler	4 048 000	4 048 000
	75 448 000	75 448 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	75 088	75 088
	75 088	75 088
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-75 090	-75 090
	-75 090	-75 090
Redovisat värde vid årets slut	-2	-2

Not 8 Fordringar finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början (Insats SBC)	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Klienmedelskonto, Fastighetsägarna Service Stockholm	1 348 291	1 786 052
Skattekonto	34 109	34 108
Redovisat värde vid årets slut	1 382 400	1 820 160

Not 10 Kassa och bank

	2020	2019
Kassa	383	383
Sparkonto	396	396
Summa*	779	779

* Tillkommer gör avräkningskonto redovisad som övrig fordran.	1 348 291	1 786 052
Varav mottagna depositioner från lokalhyresgäster	150 000	150 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2022-01-30	1,10%	1 033 590	-10 520	1 044 110
Stadshypotek	2022-03-30	1,10%	982 500	-10 000	992 500
Stadshypotek	2021-03-30	1,78%	3 350 000		3 350 000
Stadshypotek *					1 473 750
Stadshypotek *					2 000 000
Stadshypotek	2022-03-01	1,41%	500 000		500 000
Stadshypotek	2021-03-09	1,95%	126 491	-56 220	182 711
Stadshypotek	2021-04-08	0,80%	3 500 000		
			9 492 581		9 543 071

* Lån har ersatts med nytt lån om
3500 000

Kortfristig del, av långfristig skuld	-6 976 491		-3 748 201
	2 516 090	-76 740	5 794 870

Föreningen har lån med slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga
Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader,
förutom den löpande amorteringen på 76740 kr
som planeras amorters

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 740 000	9 740 000
Summa ställda säkerheter	9 740 000	9 740 000

Underskrifter

Stockholm / 2021

.....
Andriette Asp

.....
Moses Salci

.....
Oscar Hellstadius

.....
Peter Kinross

.....
Robert Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

.....
Joakim Häll
Föreningsvald revisor
BoRevision

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Oscar Erik Gunnar Hellstadius

Styrelseledamot

Serienummer: 19920612xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2021-05-20 12:13:28Z



Andriette Jenny Sophie Maria Asp

Styrelseledamot

Serienummer: 19810904xxxx

IP: 145.40.xxx.xxx

2021-05-20 12:24:22Z



PETER THOMAS NDAULA KINROSS

Styrelseledamot

Serienummer: 19791013xxxx

IP: 145.40.xxx.xxx

2021-05-20 12:32:39Z



Robert Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: 19870821xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2021-05-20 18:04:19Z



Moses Salci

Styrelseledamot

Serienummer: 19771228xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2021-05-20 18:21:18Z



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-05-20 20:24:45Z



Penneo dokumentnyckel: SXYFS-70GYP-5ZSSV-TTJUT-7BOX4-V1V4S

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>