

Årsredovisning 2021



Brf Lindallén

Org nr 769609-1268

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lindallén 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen förvärvade den 17 september 2003 fastigheten Högbron 1 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sex våningar med totalt 64 bostadsrätter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 april 2021.

Lägenhetsfördelning:

24 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök

Den totala boytan är 5 484 kvm.

Fastigheten har bredbandsuppkoppling via Tele 2 AB. Varmvatten ingår i avgiften.

Föreningens mål är att hålla en hög nivå avseende trivsel, skötsel och underhåll för att upprätthålla en god boendemiljö samt att säkerställa fastighetens kondition.

Gemensamhetsanläggningar

Stora Kvinns väg och del av Bergtallsvägen ägs och förvaltas av Långbro Parks samfällighetsförening som Brf. Lindallén 1 och alla andra föreningar och företag som ansluter till vägarna är medlemmar i.

Samfälligheten förvaltar också den gemensamhetsanläggning som omfattar de två besöksparkeringarna inom samfälligheten, och där ingår Brf. Lindallén 1 som en av fyra föreningar som medlemmar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Försäkringen innehåller inte någon kollektiv bostadsrättsförsäkring, därför vilar ansvaret på varje enskild medlem att teckna sådan bostadsrättsförsäkring.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Ekonomisk plan

En ekonomisk plan för föreningens verksamhet finns upprättad och denna har registrerats av Bolagsverket den 5 november 2003.

Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Länsstyrelsen den 14 november 2003.

Avsättning/ianspråktagande av fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet, d.v.s. för 2021 med minst 148 298 kr. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Styrelsen rekommenderar årsstämman 2022 att avsätta 148 298 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman som hölls den 15 juni 2021 och påföljande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning:

Ledamöter

Pär Nordh	Ordförande
Jonas Hedlund	Vice ordförande
Cecilia Skoog	Sekreterare
Per Jakobsson	Kassör
Christina Åkerblad	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 (11) protokollförda sammanträden.

Revisor

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Lena Edsman	Sammankallande
Anita Lundin	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Elbilsladdning

Under maj månad installerades 18 stycken laddpunkter för laddning av el-bilar (12 st fördelade jämt på respektive utomhusparkering samt 6 stycken i garaget). Kostnaden (369 tkr) för installation av laddpunkterna skall täckas av intäkterna för medlemmarnas avgifter för att hyra dessa platser samt att förbrukning betalas av nyttjarna. Föreningen har ansökt och fått bidrag (184 tkr) för halva installationskostnaden av naturvårdverket.

Fastighetens skick och underhåll

Den 29 september genomförde styrelsen den årliga underhållsbesiktningen av fastigheten tillsammans med Åkerlunds Fastighetsservice AB med åtföljande genomgång av underhållsplanen. Byggnaderna bedöms att vara i gott skick och inget väsentligt underhålls- eller reparationsbehov föreligger.

I november genomfördes en underhållspolning av avloppsstammarna i plan 1 och 2 i samtliga hus samt att utvändiga brunnar slamsögs.

Föreningens ekonomi

Lån om ca 12,8 milj har omsatts med en 5-årig bindningstid (tom 2026-12-30) med en ränta om 1,12% samt att en amortering av lånet med 700 000:- genomfördes i samband med omsättningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (90) medlemmar.

Under året har 4 (2) medlemmar tillträtt och 9 (2) utträtt ur föreningen vid 6 (3) överlåtelser. Ingen medlem har ansökt om andrahandsuthyrning under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 427	3 334	3 327	3 216
Resultat efter finansiella poster	-619	-993	-786	-1 202
Soliditet (%)	69,79	69,63	69,64	69,55
Fastighetslån/kvm, kr	8 201	8 329	8 392	8 493
Fastighetslån/tax.värde (%)	30	31	31	47
Fastighetens belåningsgrad (%)	30	30	30	30
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	559	542	542	529
Skuldränta (%)	1,06	1,22	1,17	1,04

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/taxeringsvärde

Fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Genomsnittlig årsavgift

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 568 000	53 537 000	1 761 742	-1 114 076	-993 083	106 759 583
Disposition av föregående års resultat:			-179 090	-813 993	993 083	0
Årets resultat					-618 537	-618 537
Belopp vid årets utgång	53 568 000	53 537 000	1 582 652	-1 928 069	-618 537	106 141 046

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 928 069
årets förlust	-618 537
	-2 546 606

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	148 298
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-110 400
i ny räkning överföres	-2 584 504
	-2 546 606

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 427 139	3 334 479
Övriga rörelseintäkter		0	5 010
Summa rörelseintäkter		3 427 139	3 339 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 810 195	-2 044 731
Övriga externa kostnader	4	-281 583	-266 780
Personalkostnader	5	-121 732	-116 228
Avskrivningar		-1 343 352	-1 337 199
Summa rörelsekostnader		-3 556 862	-3 764 938
Rörelseresultat		-129 723	-425 450
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 814	-567 633
Summa finansiella poster		-488 814	-567 633
Resultat efter finansiella poster		-618 537	-993 083
Årets resultat		-618 537	-993 083

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	151 023 506	152 360 705
Inventarier, verktyg och installationer	8	178 447	0
Summa materiella anläggningstillgångar		151 201 953	152 360 705
Summa anläggningstillgångar		151 201 953	152 360 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	625 441	768 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	122 307	111 913
Summa kortfristiga fordringar		747 749	880 906
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		125 876	85 975
Summa kassa och bank		125 876	85 975
Summa omsättningstillgångar		873 625	966 881
SUMMA TILLGÅNGAR		152 075 578	153 327 586

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 105 000	107 105 000
Fond för yttre underhåll		1 582 652	1 761 742
Summa bundet eget kapital		108 687 652	108 866 742
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 928 069	-1 114 076
Årets resultat		-618 537	-993 083
Summa fritt eget kapital		-2 546 607	-2 107 159
Summa eget kapital		106 141 045	106 759 583
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	42 874 112	25 721 524
Summa långfristiga skulder		42 874 112	25 721 524
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 100 000	19 952 588
Leverantörsskulder		138 917	143 724
Skatteskulder		230 792	225 544
Övriga skulder		66 202	12 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	524 510	512 224
Summa kortfristiga skulder		3 060 421	20 846 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 075 578	153 327 586

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-618 536	-993 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 343 352	1 337 199
Förändring skatteskuld/fordran		5 248	10 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		730 064	354 504
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-81 997	-31 880
Förändring av kortfristiga skulder		61 281	-76 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten		709 348	246 106
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-369 200	0
Bidrag Naturvårdsverket		184 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-184 600	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-700 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	-350 000
Årets kassaflöde		-175 252	-103 894
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		731 105	834 999
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		555 853	731 105

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider fr o m 2018 (tidigare 250 år för byggnader):

Byggnader	100 år
Byggnadstillbehör/Passagesystem	15 år
Markanläggning/Parkeringsyta samt gatusten	20 år
Markanläggning/Motorvärmare	10 år
Laddboxar	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 064 032	2 974 752
El, moms	453	0
P-plats och garage	365 791	361 501
Hyses- och avgiftsbortfall	-3 137	-1 774
	3 427 139	3 334 479

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	71 627	151 666
Städkostnader	72 012	68 978
Hyra av entrémattor	17 804	17 737
Snöröjning/sandning	44 674	13 498
Serviceavtal	69 326	61 732
Hisskostnader	91 023	83 321
Besiktningar	7 500	2 500
Inköp av parkeringstjänster	1 109	1 478
Gemensamhetsanläggning	22 709	37 137
Reparationer	186 290	236 374
Planerat underhåll	110 400	327 388
El	115 942	76 375
Värme	635 431	580 331
Vatten och avlopp	91 281	85 525
Avfallshantering	104 844	107 080
Försäkringskostnader	45 088	51 188
Kabel-tv	121 200	120 798
Förbrukningsinventarier	1 936	20 343
Förbrukningsmaterial	0	1 282
	1 810 196	2 044 731

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	22 980	22 980
Fastighetsavgift	93 376	91 456
Telefoni	17 248	15 188
Porto	0	176
Revisionsarvode inkl. konsultationer	41 250	36 188
Ekonomisk förvaltning	87 875	80 000
Övriga externa kostnader	18 854	20 792
	281 583	266 780

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	95 190	94 590
Sociala avgifter på arvoden	26 542	19 688
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	1 950
	121 732	116 228

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 734 726	120 734 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 734 726	120 734 726
Ingående avskrivningar	-9 544 219	-8 226 637
Årets avskrivningar	-1 317 582	-1 317 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 861 801	-9 544 219
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående redovisat värde	150 872 925	152 190 507
Taxeringsvärden byggnader	90 098 000	90 098 000
Taxeringsvärden mark	58 200 000	58 200 000
	148 298 000	148 298 000

Not 7 Markanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	516 650	516 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	516 650	516 650
Ingående avskrivningar	-346 452	-326 835
Årets avskrivningar	-19 617	-19 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-366 069	-346 452
Utgående redovisat värde	150 581	170 198

Not 8 Installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	369 200	0
Bidrag Naturvårdsverket	-184 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 600	0
Årets avskrivningar	-6 153	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 153	0
Utgående redovisat värde	178 447	0

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	116 003	112 675
Apcoa Parking	0	11 188
Klientmedelskonto hos förvaltare	429 976	645 130
Momsfordran	79 462	0
625 441	768 993	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	42 840	41 193
Serviceavtal	6 250	2 916
Tele 2 AB	30 781	30 299
Telia	4 312	4 312
Ekonomisk förvaltning	21 125	20 000
PEAB, snöröjning	0	6 180
Upplupen intäkt Apocoa AB	10 000	0
Långbro Park SFF	6 999	7 013
122 307	111 913	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,55	2024-11-30	13 100 000	13 100 000
Nordea	0,59	2024-06-19	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,12	2026-12-30	12 152 588	12 852 588
Stadshypotek	1,50	2023-01-30	12 621 524	12 621 524
Stadshypotek	1,35	2022-02-01	2 100 000	2 100 000
			44 974 112	45 674 112
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 100 000	-19 952 588

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig, och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 2 100 000 kronor

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 974 112 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	42 536	70 406
Beräknat arvode för revision	40 000	35 000
Förutbetalda avgifter och hyror	287 251	284 747
Fastighetsel	19 710	8 144
Fjärrvärme	96 303	75 287
Sophantering	15 710	15 013
Vatten	23 000	21 346
Snöröjning	0	2 281
	524 510	512 224

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	54 755 000	54 755 000
	54 755 000	54 755 000

Stockholm, den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Pär Nordh
Ordförande

Per Jakobsson

Christina Åkerblad

Jonas Hedlund

CeciliaSkoog

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

BDO Mälardalen AB

MatzEkman
Auktoriserad revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Lindallén_1.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-05 20:48:40

Dokumentet är undertecknat av:

 PER JAKOBSSON (19441108XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-22 16:52:34
 PÄR NORD (19640829XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-22 15:38:06
 Cecilia Marianne Skoog (19690624XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-22 13:57:26
 MATS EKMAN (19640513XXXX) Revisor	2022-04-05 20:48:40
 Jonas Hedlund (19711101XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-22 15:34:08
 Inga Christina Åkerblad (19561030XXXX) Ledamot	2022-03-23 09:07:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Lindallén_1.pdf (291687 byte)

F9FAE7E5A9505B69329A0CBF833E6D77426DDB0C0ED36C97F8DE161A280B781C7A436ED8E42E638B12BF
519BC329A096D16ABE19BEC33D7CC6EEAEEA18BBF1E8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support