
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Lärkabacken

Org nr 769628-6645



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-13 |
| Underskrifter | 13 |

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lärkabacken

Organisationsnummer 769628-6645

Styrelsen för Brf Lärkabacken med säte i Norrköpings kommun får härmed avge årsredovisning för 2020, bostadsrättsföreningens sjätte räkenskapsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, vilket innebär att den är en äkta bostadsrättsförening vars intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet Höjden 10 är belägen i Norrköping på följande adresser: Nygatan 71 och Dalsgatan 4. Lägenhetsyta: 1 769 m²

Byggnadsår: 1937

Ombyggnadsår: 2014

Värdeår: 2015

Taxeringsvärde 2019: Byggnaden 27 966 000 kronor. Marken 11 000 000 kronor. Nästa taxering 2021. Ingen kommunal fastighetsavgift före 2030.

Bostadsrättsföreningen äger tomtmarken (549 m²) där byggnaden är uppförd.

21 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

| | | |
|-------|------|--------------------|
| 1 rok | 5 st | 163 m ² |
| 2 rok | 4 st | 212 m ² |
| 3 rok | 9 st | 965 m ² |
| 4 rok | 3 st | 429 m ² |

Lgh 42, 52 och 62 planerades ursprungligen med fyra rum och kök. I dessa tre har man vid byggnationen valt att slå samman två rum. De räknas ovan som tre rum och kök.

Två gästrum på plan 2 disponeras av medlemmarna.

Föreningens bastu och relaxavdelning finns på plan 7.

Tolv garageplatser på plan 1 ingår i bostadsrätten till en del av bostadslägenheterna. I garaget finns dessutom ett antal cykelställ.

ef *Al* *1 (13)* *NE* *11*

Fastigheten Höjden 10 - historik

Huset uppfördes 1936-37 med Gustaf Carlsson som gestaltande arkitekt. På en del av plan 1 fanns matkällare och skyddsrum för de elva hyreslägenheterna i fastigheten. Resten av plan 1 och hela plan 2 hyrdes av Svenska Tobaksmonopolet för kontor och lagerlokaler. Entrén på Dalsgatan 4 var då varuintag. I samband med att en totalrenovering av fastigheten genomfördes 2014 bildades samma år Bostadsrättsföreningen Lärkabacken. Inflyttning skedde under mitten av 2015. Byggnaden, med ingång från Nygatan (fram till 1958: Västra Nygatan 16 B) och Dalsgatan (före år 1848: Återvändsgränden), har en klassisk funkiskaraktär. Typiska drag är de rundade hörnen på balkongräckena mot Nygatan, den vita slätputsade fasaden, det flacka taket och trapphusets stora fönsterytor. För ombyggnationen 2014 anlätades arkitekt Mats Levander, Norrköping. I kommunens byggnadsinventering har fastigheten beteckningen "klass 2". Detta innebär att byggnaden har stort kulturhistoriskt värde.

Föreningens verksamhet

Förtroendevalda

Vid den ordinarie föreningsstämman den 16 juni 2020 valdes följande styrelse och suppleanter:

Styrelseledamöter:

Elisabeth Fält (omval)

Martin Gustafsson (omval)

Anita Kagevik (omval)

Roger Paulsson (nyval)

Suppleanter:

Johan Carlsson (omval)

Michael Standar (nyval)

Till valberedning utsågs Jenny Ahlkvist (sammankallande) och Kjell Jarmlinger.

Styrelsen konstituerade sig vid sitt första möte enligt följande:

Elisabeth Fält: ledamot

Martin Gustafsson: ordförande

Anita Kagevik: sekreterare

Roger Paulsson: ledamot

Styrelsemöten 2020

Under året hölls tio protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet.

Arvoden

Inga styrelsearvoden har utbetalats under verksamhetsåret.

Revisor

Fredrik Jonasson, UCS One Economy, har varit föreningens revisor under 2020.

Lägenhetsärenden

Under året har ingen lägenhet överlåtits och ingen andrahandsuthyrning aktualiserats. De båda gästrummen tillsammans var uthyrda i drygt 50 nätter. Tvättstugan var i genomsnitt bokad 35 tvättpass per månad. Bastun utnyttjades drygt 130 gånger under året.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 34 medlemmar.

ef *ef* *MB* 2 (13) 11

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

| | |
|--|---|
| Administrativ och ekonomisk förvaltning | FRUBO AB, Linköping |
| Bank, fastighetslån | Nordea |
| Bank, transaktionskonto | Danske Bank |
| Besiktning av hiss och garageport | KIWA |
| Bostadsrättsorganisation | Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige |
| Bredband, tv, telefoni | Telia |
| Elnät och leverantör | E.ON |
| Fastighetservice | Malteskogs Fastighetservice, Norrköping |
| Fastighetsförsäkring, fullvärde inkl. bostadsrättstillägg | Dina Försäkringar Sydost |
| Fjärrvärme | E.ON |
| Hiss (service, jour, larm) | Kone |
| Individuell mätning av el och vatten | EcoGuard |
| Inpasseringssystem (styrning) | Telia |
| Revision | UCS One Economy, Linköping |
| Sophämtning (restavfall, matavfall) | Nodra |
| Grovsopor (tidningar, plast, metall, glas, pappersförpackningar) | Renall |
| Städning | Sol's Städservice HB |
| VA | Nodra |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Utöver den ordinarie amorteringen på 1 % per år har en extra amortering på totalt 400 000 kr genomförts. Vid bokslutsårets utgång uppgick de båda lånen till 5 206 000 kr vardera. Det ena lånet löper till rörlig tremånadersränta. Det andra lånet är bundet fram till sista februari 2023 till 0,8 procents ränta.
- En extra föreningsstämma ägde rum 2020-09-08. Den motion gällande förändring av en uteplats, som föranlett stämman, drogs efter en ingående diskussion tillbaka av motionsställaren, varefter stämman avslutades.
- Den 26 oktober gjordes brandskyddskontroll av alla öppna spisar i huset. Kontrollen föranledde inga anmärkningar.
- Den 20 november utfördes en statusinventering av fastigheten som underlag för en översiktlig underhållsplan. Byggnaden ansågs vara i gott skick. Alla tekniska system och dylikt bedömdes "hålla i många år framöver innan något stort ingrepp måste utföras".
- Ett antal arbetsgrupper har bildats enligt följande: it/hemsida, soprummet, trädgård/terrass, trottoaren mot Dalsgatan samt elbilsladdning/solceller
- Föreningen har erbjudit två städtillfällen med utspritt, individuellt deltagande p.g.a. den pågående covid-19-pandemin.

Inköp under året

| | Placering | | Placering |
|-------------------|------------------|--------------------------|--------------------|
| krukor och växter | terrassen plan 3 | ny bälg till tvättmaskin | tvättstugan plan 2 |
| säsongsväxter | entrén | | |

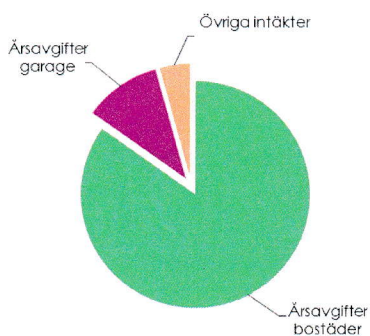
I övrigt har endast smärre inköp av förbrukningsartiklar skett.

Flerårsöversikt

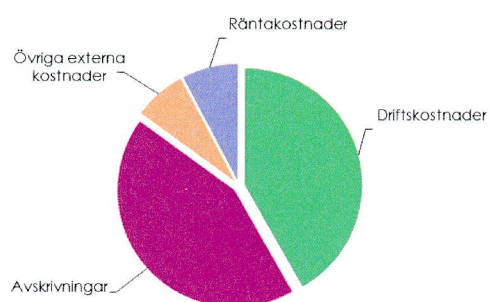
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 052 | 1 109 | 1 081 | 1 067 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -84 | -121 | -99 | -65 |
| Soliditet ¹ , % | 83 | 82 | 81 | 81 |
| Balansomslutning, tkr | 62 611 | 63 160 | 64 710 | 64 806 |
| Årsavg bostäder kr/kvm boa | 509 | 508 | 509 | 483 |
| Driftskostnad kr/kvm boa | 262 | 285 | 292 | 260 |
| Fastighetslån kr/kvm boa | 5 886 | 6 171 | 6 955 | 6 955 |
| Räntekostnad kr/kvm boa | 50 | 55 | 70 | 69 |

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Intäkter



Kostnader



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 505 500 kronor.

efca
4 (13)
EP
MS

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 34 000 000 | 18 395 000 | 322 752 | -535 228 | -120 550 |
| <i>Resultatdisposition enligt stämman:</i> | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | 116 898 | -116 898 | |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -27 940 | 27 940 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -120 550 | 120 550 |
| Årets resultat | | | | | -84 394 |
| Belopp vid årets utgång | 34 000 000 | 18 395 000 | 411 710 | -744 736 | -84 394 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -744 736 |
| Årets resultat | -84 394 |
| Totalt | -829 130 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|-----------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 116 898 |
| Balanseras i ny räkning | -946 028 |
| Totalt | -829 130 |




Avsättning till underhållsfonden beräknas på 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

efan
5 (13)
ER
MB
H

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2020 | 2019 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 051 792 | 1 109 267 |
| Övriga rörelseintäkter | | 6 752 | 31 934 |
| Summa Rörelseintäkter | | 1 058 544 | 1 141 201 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | 2 | -477 406 | -579 989 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -83 068 | -90 000 |
| Avskrivningar | | -494 076 | -494 076 |
| Summa Rörelsekostnader | | -1 054 550 | -1 164 065 |
| RÖRELSERESULTAT | | 3 994 | -22 864 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | -68 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -88 320 | -97 686 |
| Summa Finansiella poster | | -88 388 | -97 686 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -84 394 | -120 550 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | -84 394 | -120 550 |
| ÅRETS RESULTAT | | -84 394 | -120 550 |




 6 (13) 17

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 61 832 249 | 62 326 325 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 61 832 249 | 62 326 325 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 61 832 249 | 62 326 325 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 9 738 | 70 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 28 785 | 26 388 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 38 523 | 26 458 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 740 313 | 807 074 |
| Summa kassa och bank | | 740 313 | 807 074 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 778 836 | 833 532 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 62 611 085 | 63 159 857 |

efan
7 (13)
KR
MB #

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 52 395 000 | 52 395 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 411 710 | 322 752 |
| Summa bundet eget kapital | | 52 806 710 | 52 717 752 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -744 736 | -535 229 |
| Årets resultat | | -84 394 | -120 550 |
| Summa fritt eget kapital | | -829 130 | -655 779 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 51 977 580 | 52 061 973 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 | 10 308 000 | 10 917 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 308 000 | 10 917 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 | 104 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 54 889 | 59 430 |
| Skatteskulder | | 19 320 | 16 720 |
| Övriga skulder | | 0 | 420 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 | 147 296 | 103 814 |
| Summa kortfristiga skulder | | 325 505 | 180 384 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 62 611 085 | 63 159 857 |

ef a
8 (13)
J.P.
NB

Kassaflödesanalys

| | Not | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|-----|--------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | | 3 994 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | | 494 076 |
| Summa | | 498 070 |
| Erhållen ränta | | -68 |
| Erlagd ränta | | -88 320 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 409 682 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning av rörelsefordringar | | -12 065 |
| Ökning av rörelseskulder | | 41 122 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 438 739 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av skuld | | -505 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -505 500 |
| Årets kassaflöde | | -66 761 |
| Likvida medel vid årets början | | 807 074 |
| Likvida medel vid årets slut | | 740 313 |

efan
9 (13)
MS

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> | <i>Avskrivning (%)</i> |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Byggnad | 120 | 0,83 |

Not 1. Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 897 768 | 897 768 |
| Årsavgifter garage och p-platser | 115 200 | 115 200 |
| Preliminär debitering el/vatten | 30 966 | 123 864 |
| Avräkning el/vatten | -55 980 | -120 078 |
| Debiterade vattenkostnader | 0 | 38 097 |
| Debiterade elkostnader | 63 334 | 51 162 |
| Övriga avgifter | 504 | 3 254 |
| Totalt nettoomsättning | 1 051 792 | 1 109 267 |

efan
10 (13)
MS

| Not 2. Drifkostnader | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 102 877 | 138 944 |
| Uppvärmning | 153 763 | 169 942 |
| Vatten | 33 445 | 29 672 |
| Sophämtning | 13 249 | 13 715 |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK | 0 | 17 000 |
| Hissbesiktning | 1 839 | 2 663 |
| Grundavtal hiss | 4 213 | 2 550 |
| Service värmeanläggning | 4 927 | 4 357 |
| Obligatoriska service och besiktningkostnader | 4 774 | 0 |
| Grovsopor | 9 794 | 9 582 |
| Fastighetsskötsel | 15 756 | 15 751 |
| Fastighetsskötsel extra | 8 580 | 476 |
| Fastighetsstäd | 22 500 | 22 500 |
| Fastighetsstäd extra | 0 | 5 267 |
| Bevakningskostnader | 2 265 | 0 |
| Bredband | 53 638 | 40 516 |
| Försäkring | 20 008 | 18 915 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 9 660 | 9 660 |
| Förbrukningsmaterial | 1 371 | 1 412 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 1 883 |
| Reparation byggnad | 2 773 | 29 190 |
| Reparation portar och lås | 0 | 9 054 |
| Reparation tvättstuga | 5 496 | 0 |
| Reparation sophantering/återvinning | 2 095 | 0 |
| Reparation el | 618 | 950 |
| Reparation ventilation | 2 091 | 35 310 |
| Reparation gård/trädgård | 1 675 | 681 |
| Totalt drifkostnader | 477 407 | 579 989 |

Bredband 2020, 2 813 kr avser tidigare år.

| Not 3. Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning | 36 756 | 35 424 |
| Extra ekonomisk förvaltning | 6 824 | 9 069 |
| Revisionsarvode | 17 625 | 21 063 |
| Konsultarvode | 5 063 | 13 718 |
| Bankkostnader | 5 578 | 2 435 |
| Övriga administrativa kostnader | 1 233 | 846 |
| Föreningsomkostnader | 5 569 | 2 792 |
| Övriga omkostnader | 4 420 | 4 652 |
| Totalt övriga externa kostnader | 83 068 | 90 000 |

ef
11 (13)
MD

| Not 4. Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnad | 59 527 000 | 59 527 000 |
| Anskaffningsvärde mark | 5 023 000 | 5 023 000 |
| Utgående anskaffningsvärden | 64 550 000 | 64 550 000 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | - 2 223 675 | - 1 729 599 |
| Årets avskrivningar | - 494 076 | - 494 076 |
| Utgående avskrivningar | -2 717 751 | -2 223 675 |
| Utgående redovisat värde | 61 832 249 | 62 326 325 |
| Taxeringsvärden | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 27 966 000 | 27 966 000 |
| Taxeringsvärde mark | 11 000 000 | 11 000 000 |
| | 38 966 000 | 38 966 000 |

| Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Dina Försäkringar | 13 623 | 13 196 |
| FRUBO AB | 0 | 3 063 |
| Telia | 10 642 | 10 129 |
| Bostadsrätterna | 4 520 | 0 |
| Summa | 28 785 | 26 388 |

| Not 6. Skulder till kreditinstitut | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Nordea 54480 | 2023-02-28 | 0,8 % | 5 206 000 | 5 458 750 |
| Nordea 54499 | Rörligt | 0,84 % | 5 206 000 | 5 458 750 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 10 412 000 | 10 917 500 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -104 000 | 0 |
| | | | 10 308 000 | 10 917 500 |

Skuld som förfaller senare än fem år beräknas till 9 892 000 kronor.

| Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| EON | 37 624 | 41 381 |
| Upplupna utgiftsräntor | 7 254 | 8 587 |
| Förskottsbelagd avgift | 102 418 | 53 845 |
| Summa | 147 296 | 103 813 |

efan
12 (13)
M
N

Not 8. Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 29 000 000 | 29 000 000 |
| Summa: | 29 000 000 | 29 000 000 |

Underskrifter

Norrköping den 27 / 4 2021


Martin Gustavsson


Elisabeth Fält


Anita Kagevik


Roger Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-07
UCS One Economy


Fredrik Jonasson