
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Lärkabacken

Org nr 769628-6645



Innehållsförteckning

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

IV
ÅÅ
Cm
ef MS
L

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lärkabacken

Organisationsnummer 769628-6645

Styrelsen för Brf Lärkabacken med säte i Norrköpings kommun får härmed avge årsredovisning för 2021, bostadsrättsföreningens sjunde 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. 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 2021 valdes följande styrelse och suppleanter:

Styrelseledamöter:

Elisabeth Fält (omval på ett år)
Martin Gustafsson (omval på ett år)
Anita Kagevik (omval på ett år)
Roger Paulsson (omval på två år)
Michael Standar (nyval på två år)

Suppleanter:

Johan Carlsson (omval)
Marica Frostblad (nyval)

Till valberedning utsågs Kjell Jarmlinger (sammankallande) och Åsa Standar.

Styrelsen konstituerade sig vid sitt första möte enligt följande:

Elisabeth Fält: ledamot
Martin Gustafsson: ordförande
Anita Kagevik: sekreterare
Roger Paulsson: ledamot
Michael Standar: vice ordförande

Styrelsemöten 2021

Under året hölls åtta protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet.

Arvoden

Inga styrelsearvoden har utbetalats under verksamhetsåret.

Revisor

Fredrik Jonasson, UCS One Economy, har varit föreningens revisor under 2021.

Lägenhetsärenden

Under året har två lägenheter överlåtits. Ingen andrahandsuthyrning har aktualiserats. De båda gästrummen tillsammans var uthyrda i drygt 70 nätter. Tvättstugan var i genomsnitt bokad 35 tvättpass per månad. Bastun utnyttjades drygt 110 gånger under året.

Handwritten signatures in blue ink, including "ef ms" and "An Of".

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 35 medlemmar.

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
Fastighetsservice	Malteskogs Fastighetsservice, Norrköping
Fastighetsförsäkring, fullvärde inkl. bostadsrättstillägg	Dina Försäkringar Sydost
Fjärrvärme	E.ON
Hiss (service, jöur, 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

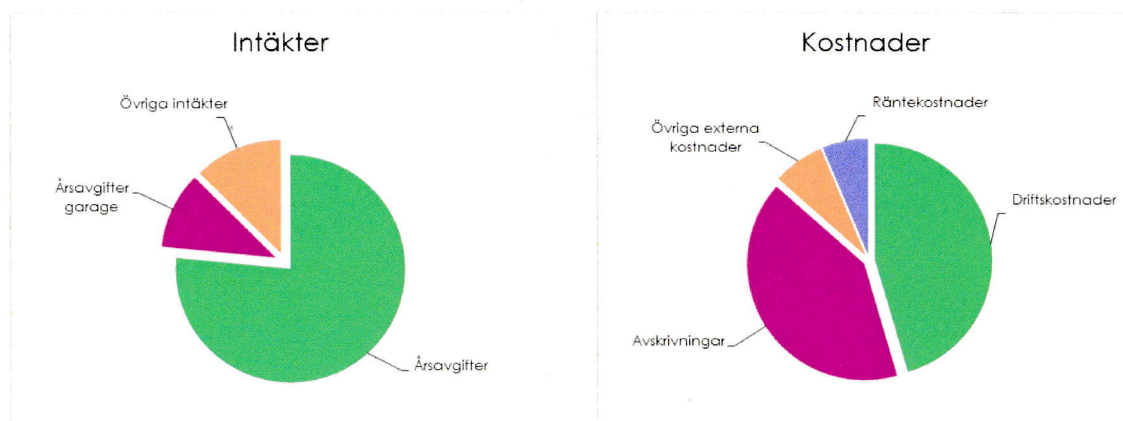
- 12 laddboxar för elbilsladdning har installerats i anslutning till garageplatserna på plan 1.
- Ett litet hobbyrum har iordningställts bredvid uthyrningsrummen på plan 2.
- Ett antal arbetsgrupper verkar enligt följande: it/hemsida, soprummet, trädgård/terrass, trottoaren mot Dalsgatan samt energi.
- Föreningen har erbjudit två städtillfällen med utspritt, individuellt deltagande p.g.a. den pågående covid-19-pandemin.

ef m/s
Aa
Aa

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 046	1 052	1 109	1 081
Resultat efter finansiella poster, tkr	-149	-84	-121	-99
Soliditet ¹ , %	83	83	82	81
Balansomslutning, tkr	62 385	62 611	63 160	64 710
Årsavg bostäder kr/kvm boa	457	509	508	509
Driftskostnad kr/kvm boa	304	262	285	292
Fastighetslån kr/kvm boa	5 827	5 886	6 171	6 955
Räntekostnad kr/kvm boa	43	50	55	70

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 104 000 kronor.

Handwritten notes:
RPa
ef MS
an sh

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	411 710	-744 736	-84 394
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			116 898	-116 898	
Balanseras i ny räkning				-84 394	84 394
Årets resultat					-148 803
Belopp vid årets utgång	34 000 000	18 395 000	528 608	-946 028	-148 803

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-946 028
Årets resultat	-148 803
Totalt	-1 094 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	116 898
Balanseras i ny räkning	-1 211 729
Totalt	-1 094 831

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

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 045 586	1 051 792
Övriga rörelseintäkter		9 900	6 752
Summa Rörelseintäkter		1 055 486	1 058 544
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-547 832	-477 406
Övriga externa kostnader	3	-86 473	-83 068
Avskrivningar		-494 076	-494 076
Summa Rörelsekostnader		-1 128 381	-1 054 550
RÖRELSERESULTAT		-72 895	3 994
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 908	-88 320
Summa Finansiella poster		-75 908	-88 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-148 803	-84 394
RESULTAT FÖRE SKATT		-148 803	-84 394
ÅRETS RESULTAT		-148 803	-84 394

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	61 338 173	61 832 249
Pågående nyanläggningar		260 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 598 173	61 832 249
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 598 173	61 832 249
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 027	9 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	32 564	28 785
Summa kortfristiga fordringar		43 591	38 523
Kassa och bank			
Kassa och bank		743 655	740 313
Summa kassa och bank		743 655	740 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		787 246	778 836
SUMMA TILLGÅNGAR		62 385 419	62 611 085

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 395 000	52 395 000
Fond för yttre underhåll		528 608	411 710
Summa bundet eget kapital		52 923 608	52 806 710
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-946 028	-744 736
Årets resultat		-148 803	-84 394
Summa fritt eget kapital		-1 094 831	-829 130
SUMMA EGET KAPITAL		51 828 777	51 977 580
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	10 204 000	10 308 000
Summa långfristiga skulder		10 204 000	10 308 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	104 000	104 000
Leverantörsskulder		64 513	54 889
Skatteskulder		19 320	19 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	164 809	147 296
Summa kortfristiga skulder		352 642	325 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 385 419	62 611 085

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-72 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		494 076
Summa		421 181
Erlagd ränta		-75 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		345 273
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-5 068
Ökning av rörelseskulder		27 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten		367 343
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-260 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-260 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld		-104 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-104 000
Årets kassaflöde		3 343
Likvida medel vid årets början		740 313
Likvida medel vid årets slut		743 655

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	807 996	897 768
Årsavgifter garage och p-platser	115 200	115 200
Preliminär debitering el/vatten	0	30 966
Avräkning el /vatten	0	-55 980
Debiterade vattenkostnader	43 527	0
Debiterade elkostnader	78 821	63 334
Övriga intäkter	42	504
Totalt nettoomsättning	1 045 586	1 051 792

Not 2. Drifkostnader	2021	2020
Fastighetsel	150 285	102 877
Uppvärmning	201 470	153 763
Vatten och avlopp	24 482	33 445
Sophämtning	14 577	13 249
Service värmeanläggning	5 154	4 927
Grundavtal hiss	7 250	4 213
Hissbesiktning	2 831	1 839
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	4 774
Grovsopor/återvinning	9 796	9 794
Fastighetsskötsel	15 756	15 756
Fastighetsskötsel extra	2 481	8 580
Fastighetsstäd	22 500	22 500
Bevakningskostnader	4 530	2 265
Bredband	34 674	53 638
Försäkring	20 775	20 008
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	9 660	9 660
Förbrukningsmaterial	7 042	1 371
Förbrukningsinventarier	4 075	0
Reparation och underhåll	925	2 773
Reparation och underhåll portar och lås	2 295	0
Reparation och underhåll tvättstuga	0	5 496
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	0	2 095
Reparation och underhåll el	1 749	618
Reparation och underhåll ventilation	0	2 091
Reparation och underhåll gård/trädgård	5 029	1 675
Reparation- och underhållsmaterial	496	0
Totalt drifkostnader	547 833	477 407

Bredband 2020, 2 813 kr avser tidigare år.

Not 3. Övriga externa kostnader	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter	4 520	4 420
Arvode ekonomisk förvaltning	33 948	36 756
Extra ekonomisk förvaltning	0	6 824
Revisionsarvode	9 000	17 625
Konsultarvode	28 300	5 063
Bankkostnader	2 599	5 578
Övriga administrativa kostnader	4 830	1 233
Föreningsomkostnader	3 275	5 569
Totalt övriga externa kostnader	86 473	83 068

Not 4. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
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	- 2 717 751	- 2 223 675
Årets avskrivningar	- 494 076	- 494 076
Utgående avskrivningar	-3 211 827	-2 717 751
Utgående redovisat värde	61 338 173	61 832 249
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	2021-12-31	2020-12-31
Dina Försäkringar	14 304	13 623
FRUBO AB	3 009	0
Telia	10 691	10 642
Bostadsrätterna	4 560	4 520
Summa	32 564	28 785

Not 6. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Nordea 54480	2023-02-28	0,80 %	5 154 000	5 206 000
Nordea 54499	Rörligt	0,69 %	5 154 000	5 206 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 308 000	10 412 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-104 000	-104 000
			10 204 000	10 308 000

Skuld som förfaller senare än fem år beräknas till 9 788 000 kronor.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
EON	66 482	37 624
Upplupna utgiftsräntor	7 040	7 254
Förskottsbetald avgift	91 288	102 418
Summa	164 810	147 296

Not 8. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
Summa:	29 000 000	29 000 000

Underskrifter


Norrköping den 14 / 4 2022


Martin Gustavsson


Elisabeth Fält


Anita Kagevik


Roger Paulsson


Mikael Standar

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 20

UCS One Economy


Fredrik Jonasson