
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Lärkabacken

Org nr 769628-6645



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	12

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lärkabacken

Organisationsnummer 769628-6645

Styrelsen för Brf Lärkabacken med säte i Norrköpings kommun får härmed avge årsredovisning för 2019, bostadsrättsföreningens femte räkenskapsår.

Förvaltningsberättelse

Föreningens status och ändamål

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
MB

Fastigheten Höjden 10 – historik

Huset uppfördes 1936-37 med Gustaf Carlsson som gestaltande arkitekt. På en del av plan 1 fanns ursprungligen 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 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 (före 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

Nya stadgar för Brf Lärkabacken

Vid en extra föreningsstämma den 28 februari 2019 beslutade stämman om förslag till ändring av föreningens stadgar. Förslaget antogs enhälligt vid den ordinarie föreningsstämman den 6 maj 2019. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2019-05-31 (reg.nummer R268823/19).

Förtroendevalda

Vid den ordinarie föreningsstämman den 6 maj 2019 valdes följande styrelse och suppleanter:

Styrelseledamöter:

Elisabeth Fält (omval)
Martin Gustafsson (nyval)
Anita Kagevik (nyval)

Suppleanter:

Johan Carlsson (omval)
Roger Paulsson (nyval)

Till valberedning utsågs Jenny Ahlkvist (sammanställande) och Camilla Alm.

Styrelsen konstituerade sig vid sitt första möte enligt följande:

Elisabeth Fält: ledamot
Martin Gustafsson: ordförande
Anita Kagevik: sekreterare

Styrelsemöten 2019

Under året hölls elva protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet.

Arvoden

Inga styrelsearvoden har utbetalats under verksamhetsåret.

Revisor

Patrik Fjärstedt, Thorell Revision, har varit föreningens revisor under 2019.

ef
den
13

Lägenhetsärenden

Under året har fyra lägenheter överlåtits och en andrahandsuthyrning godkänts. Gästrum 1 var uthyrt sammanhängande i ca sex veckor i början av året. Under resten av året var de båda gästrummen tillsammans uthyrda ungefär åtta nätter per månad. Tvättstugan var i genomsnitt bokad 40 tvättpass per månad. Bastun utnyttjades 75 gånger under året.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 34 medlemmar. Tre lägenheter på Dalsgatan 4 och en på Nygatan 71 har bytt ägare 2019.

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Administrativ och ekonomisk förvaltning	Frubo AB, Linköping
Bank, fastighetslån	Nordea (fr.o.m. 2019-03-01)
Bostadsrättsorganisation	Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige
Bredband, tv, telefoni	Telia
Elnät och leverantör	E.ON
Fastighetsservice	Malteskogs Fastighetsservice, Norrköping
Individuell mätning av el och vatten	EcoGuard
Fastighetsförsäkring, fullvärde inkl. bostadsrättstillägg	Dina Försäkringar Sydost
Fjärrvärme	E.ON
Hiss	Kone
Sophämtning (restavfall, matavfall)	Nodra
Sophämtning (tidningar, plast, metall, glas, pappersförpackningar)	Renall
Städning	Sol's Städservice HB
VA	Nodra

Händelser under året

- En extra amortering på 1 305 000 kronor har genomförts gällande föreningens lån hos Danske Bank. I samband med amorteringen har föreningen löst sitt lån hos Danske Bank och upptagit två nya lån hos Nordea på 5 500 000 kronor vardera, båda med rörlig ränta.
- Bolagsverket har godkänt föreningens nya stadgar (se s. 2 ovan).
- Obligatorisk funktionskontroll av ventilationsanläggning (OVK) har utförts 2019-03-27 och godkänts efter smärre justeringar 2019-08-30.
- Energideklaration har genomförts. Fastighetens prestanda (energiklass E) i jämförelse med liknande fastigheter finns angivna på anslagstavlorna.
- Brf Lärkabacken har sedan 2019-02-01 ett serviceavtal med Malteskogs Fastighetsservice. I avtalet ingår tillsyn av fastigheten och kontroll av ventilation, undercentral etc. samt rondering två ggr i månaden.
- Fr.o.m. 2019-07-01 ingår lägenheternas vattenförbrukning i årsavgiften.
- Efter nyinstallation är alla vindsdörrar självlåsande. Dörren till relaxen är icke självlåsande men numera låsbar.
- Brandvarnare har satts upp på plan 2-6. Byts ut efter åtta till tio år.
- Röd varningslampa har installerats utanför slussen till garaget. När den lyser, indikerar den fel i ventilationssystemet.
- Reservfunktionen i inpasseringssystemet har återupplivats.

ef
Dw
1/3

- Sedan ett antal skifferplattor lossnat från fastighetens fasad mot Dalsgatan, renoverades sockeln under oktober månad.
- Föreningen har haft två städdagar med god uppslutning. Deltagarna belönades med korvgrillning som anordnades av två föreningsmedlemmar.
- Den 14 december avhölls ett uppskattat mingel inkl. glögg och pepparkakor i relaxen.

Inköp under året

	Placering		Placering
brandvarnare	plan 2-6	nya ackumulatorer till inpasseringssystemet	plan 2

I övrigt har endast smärre inköp av förbrukningsartiklar skett.

a
of
NB

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 109	1 081	1 067	1 076
Resultat efter finansiella poster	-121	-99	-65	-57
Soliditet %	82	81	81	81
Balansomslutning	63 160	64 710	64 806	64 868
Årsavg bostäder kr/kvm boa	508	509	483	483
Driftskostnad kr/kvm boa	285	292	260	
Fastighetslån kr/kvm boa	6 171	6 955	6 955	
Räntekostnad kr/kvm boa	55	70	69	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 000 000	18 395 000	240 168	-353 374	-99 270
<i>Res.disp enl föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-99 270	99 270
Förändring underhållsfond			82 584	-82 585	
Årets resultat					-120 550
Belopp vid årets utgång	34 000 000	18 395 000	322 752	-535 229	-120 550

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-535 229
Årets resultat	-120 550
<i>Summa</i>	<i>-655 779</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	116 898
Anspråktagande av underhållsfond	-27 940
Balanseras i ny räkning	-744 737
<i>Summa</i>	<i>-655 779</i>

*0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna

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

ef
MS

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 109 267	1 081 070
Övriga rörelseintäkter		31 934	26 395
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 141 201	1 107 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-579 988	-541 001
Övriga externa kostnader	3	-90 000	-47 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-494 076	-494 076
Summa rörelsekostnader		-1 164 064	-1 082 922
Rörelseresultat		-22 863	24 543
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 687	-123 813
Summa finansiella poster		-97 687	-123 813
Resultat efter finansiella poster		-120 550	-99 270
Resultat före skatt		-120 550	-99 270
Årets resultat		-120 550	-99 270

2
cf. AW
MS

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	62 326 325	62 820 401
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		62 326 325	62 820 401
Summa anläggningstillgångar		62 326 325	62 820 401
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		70	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	26 388	22 371
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		26 458	22 372
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		807 074	1 866 928
<i>Summa kassa och bank</i>		807 074	1 866 928
Summa omsättningstillgångar		833 532	1 889 300
SUMMA TILLGÅNGAR		63 159 857	64 709 701

o
y aw
MB

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	34 000 000	34 000 000
Upplåtelseavgifter	18 395 000	18 395 000
Fond för yttre underhåll	322 752	240 168
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>52 717 752</i>	<i>52 635 168</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-535 229	-353 374
Årets resultat	-120 550	-99 270
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-655 779</i>	<i>-452 644</i>
Summa eget kapital	52 061 973	52 182 524
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 10 917 500	12 305 000
Summa långfristiga skulder	10 917 500	12 305 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	59 430	66 487
Skatteskulder	16 721	14 120
Övriga skulder	420	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 103 813	141 330
Summa kortfristiga skulder	180 384	222 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 159 857	64 709 701

G
cf Rev
NB

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-120 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar		494 076
Betald skatt		2 600
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>376 126</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		-4 086
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		-44 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten		327 645
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån		-1 387 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 387 500
Årets kassaflöde		-1 059 855
Likvida medel vid årets början		1 866 928
Likvida medel vid årets slut		807 073

ef
MS

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,83	120

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	897 768	876 402
	Årsavgift garage, ej moms	115 200	115 200
	Prel. årsavgift vatten och el	123 864	125
	Avräkning el och vatten	-120 078	-
	Elavläsning	51 162	39 374
	Vattenavläsning	38 097	46 047
	Arrende övr. nyttigheter	3 254	3 504
	Rabatt hyra bostad	-	418
	Summa	1 109 267	1 081 070

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetskötsel	-16 226	-
	Fastighetsstädning	-27 767	-22 500
	Hissbesiktning	-2 663	-1 736
	El	-138 944	-155 955
	Uppvärmning	-169 942	-190 834
	Vatten och avlopp	-29 672	-13 825
	Sophämtning/renhållning	-13 715	-14 791
	Grovsopor	-9 582	-9 246
	Fastighetsförsäkring	-18 915	-17 810
	OVK	-17 000	-
	Bredband	-40 516	-40 516
	Grundavtal hissar	-2 550	-2 550
	Fastighetsavgift/skatt	-9 660	-7 060
	Förbrukningsinventarier/material	-3 295	-22 926
	Grundavtal värmesystem	-4 357	-17 177
	Rep/underh portar o lås	-9 054	-5 647
	Rep/underh garage	-	-17 500
	Rep/underh gård/trädgård	-681	-928
	Rep/underh ventilation	-35 310	-
	Rep/underhåll	-30 140	0
	Summa	-579 989	-541 001

10
ef AW
MS

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-21 063	-4 875
	Kameral förvaltning	-35 424	-34 368
	Extra kameral förvaltning	-9 069	-4 875
	Övriga kostnader	-3 693	-1 414
	Hyra av lokal	-500	-
	Konsultkostnader	-13 718	-
	Bankkostnader	-2 435	-2 314
	Övriga främmande tjänster	-3 060	-
	Stämmokostnad	-1 038	-
	Summa	-90 000	-47 846

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Anskaffningsvärde byggnad	59 527 000	59 527 000
	Anskaffningsvärde mark	5 023 000	5 023 000
	Utgående anskaffningsvärden	64 550 000	64 550 000
	Ingående avskrivningar	-1 729 599	-1 235 523
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-494 076	-494 076
	Utgående avskrivningar	-2 223 675	-1 729 599
	Redovisat värde	62 326 325	62 820 401

Taxeringsvärde byggnad: 27 966 000
Taxeringsvärde mark: 11 000 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	13 196	12 242
	FRUBO AB	3 063	-
	Telia	10 129	10 129
	Summa	26 388	22 371

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Danske Bank 1320-01-81982 2019-01-31 1,00%	-	-12 305 000
	Nordea 94216 2020-02-28 rörlig	-5 458 750	-
	Nordea 94224 2020-02-28 rörlig	-5 458 750	-
	Summa	-10 917 500	-12 305 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 10 367 500.

Handwritten signature:
G
of AW
NS

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	8 587	1 025
	Förskottsbetald Avgift/hyra	53 845	94 926
	EON	41 381	45 379
	Summa	103 813	141 330

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	Summa ställda säkerheter	29 000 000	29 000 000

Not 9 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen beslutade 2019 att i februari 2020 genomföra en extraamortering på 400 000 kronor på föreningens lån hos Nordea.

UNDERSKRIFTER

Norrköping 2020-03-17


Martin Gustafsson


Elisabeth Fält


Anita Kagevik

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2020


Patrik Fjärstedt
Auktoriserad revisor

