



Årsredovisning 2019

Brf Lärkbyn

Org. 769625-7976

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Brf Lärkbyn
Korpralsvägen 41, 177 43 Järfälla

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Järfälla Barkarby 2:5 i Järfälla kommun förvärvades 2013-11-06.

Fastigheten byggdes 2014 och har åsatts värdeår 2014. Föreningens fastigheter består av två radhuslängor med 19 radhus och tillhörande förråd på adress Korpralsvägen 13-49. Det finns också ett miljöhus om 15 kvm för hantering av hushållsavfall och källsortering. I huset finns teknikutrymme för vattenavläsning samt fiberanslutning.

Den totala bostadsytan uppgår till 2 508 kvm. I föreningen finns 30 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. Radhusen består av 5 rum och kök om 132 kvm.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår tilläggsförsäkrings för bostadsrättshavare.

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Assars trädgårdstjänst AB. Entreprenör för teknisk jour är Bravida Sverige AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-05-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-02-23. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Fastighetsavgift. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret

helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 34 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 1. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33. Under året har 1 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Silvana Hanna	ledamot/ordf
Mattias Skoglund	ledamot
Naceur Ben Mahmoud	ledamot
Thomas Pettersson	ledamot
Changiz Naiclani	ledamot
Lena Toyer	suppleant
Thiline Rajapakse	suppleant

Till **revisor** har Sofia Gunnarsson, Allians Revision & Redovisning AB valts. Som intern revisor valdes Lina Bälter.

Valberedningen består av Cathrin Eklöv Haglöf och Dzenisa Vrbanjac.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat på lånen. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade styrelsen om att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	53 200 000	5 455 000	185 592	-1 948 604	-575 678	56 316 311
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			51 984	-51 984		
Balanseras i ny räkning				-575 678	575 678	
Årets resultat					-473 154	-473 154
Belopp vid årets utgång	53 200 000	5 455 000	237 576	-2 576 265	-473 154	55 843 156

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 092	1 095	1 074	1 068	1 065
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-473	-576	-568	-593	-536
Soliditet, %	69,7	69,5	69,6	69,4	70,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	403	403	395	395	395
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 622	9 762	9 848	9 968	9 968
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 212	21 212	21 212	21 212	21 212
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,29	1,55	1,88	1,96	2,07
Fastighetens belåningsgrad, % **	30,3	30,4	30,4	30,5	30,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

AA
CN
TP
SC

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 576 265
Årets resultat	-473 154
	<hr/>
	-3 049 419
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	51 984
I ny räkning överföres	-3 101 403
	<hr/>
	-3 049 419

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'M', 'AA', 'P', 'CN', and 'R'.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 092 010	1 095 463
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 092 010	1 095 463
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-309 096	-339 902
Övriga externa kostnader	4	-85 829	-87 358
Personalkostnader	5	-72 126	-76 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-787 515	-787 515
Summa rörelsens kostnader		-1 254 566	-1 291 264
Rörelseresultat		-162 556	-195 801
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 812	1 148
Räntekostnader		-314 410	-381 025
Summa finansiella poster		-310 598	-379 877
Resultat efter finansiella poster		-473 154	-575 678
Årets resultat		-473 154	-575 678

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "na", "P", "AA", "CN", and "2".

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	79 650 539	80 438 054
Summa materiella anläggningstillgångar		79 650 539	80 438 054
Summa anläggningstillgångar		79 650 539	80 438 054
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 155	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	36 610	35 544
Summa kortfristiga fordringar		48 765	35 586
Kassa och bank		432 344	579 688
Summa omsättningstillgångar		481 109	615 274
SUMMA TILLGÅNGAR		80 131 648	81 053 328

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TP", "CN", and "a".

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 655 000	58 655 000
Yttre fond		237 576	185 592
Summa bundet eget kapital		58 892 576	58 840 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 576 265	-1 948 604
Årets resultat		-473 154	-575 678
Summa fritt eget kapital		-3 049 419	-2 524 282
Summa eget kapital		55 843 157	56 316 310
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		23 593 000	24 268 000
Summa långfristiga skulder		23 593 000	24 268 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	540 000	216 000
Leverantörsskulder		10 584	10 881
Övriga skulder		0	112 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	144 907	129 637
Summa kortfristiga skulder		695 491	469 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 131 648	81 053 328

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-162 556	-195 801
Avskrivningar	787 515	787 515
Erhållen ränta mm	3 812	1 148
Erlagd ränta	-314 410	-381 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	314 361	211 837
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-13 179	-11 157
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-297	-17 645
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-97 230	94 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 655	277 668
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-351 000	-216 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-351 000	-216 000
Förändring av likvida medel	-147 345	61 668
Likvida medel vid årets början	579 688	518 021
Likvida medel vid årets slut	432 344	579 688

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 2/7 and various initials.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande komponenter och avskrivningar tillämpas:

Komponent:		
Stomme och grund	30%	150 år
Värme och VS	12%	50 år
El	8%	40 år
Fasad	5%	50 år
Fönster	3%	50 år
Yttertak	2%	40 år
Ventilation	2%	40 år
Restpost	38%	100 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyresintäkter redovisas i den period de avser.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 011 636	1 011 637
	Hyresintäkter parkeringar	80 375	79 292
	Övriga intäkter	-1	4 534
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 092 010	1 095 463

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "2019", "80", and "ON".

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Bevakning och jour, grundavtal	21 639	24 757
	Fastighetsel	10 012	9 677
	Snöröjning och sandning	24 250	51 000
	Vatten	68 076	72 947
	Sophämtning	31 764	33 803
	Reparationer	47 768	45 641
	Fastighetsförsäkring	36 310	34 638
	Övriga driftkostnader	69 277	67 439
	Summa driftkostnader	309 096	339 902

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning	44 695	42 462
	Revisionsarvode	17 205	18 308
	IT-tjänster	5 130	2 565
	Service avg. till organisationer	4 250	0
	Övriga externa kostnader	14 549	24 023
	Summa övriga externa kostnader	85 829	87 358

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	45 000	36 000
	Lön	12 987	25 307
	Sociala avgifter	14 139	15 182
	Summa personalkostnader	72 126	76 489

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	83 655 000	83 655 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden*	83 655 000	83 655 000
	Ingående avskrivningar	-3 216 946	-2 429 431
	Årets avskrivningar	-787 515	-787 515
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 004 461	-3 216 946
	Utgående redovisat värde	79 650 539	80 438 054
	Redovisat värde byggnader	57 472 044	58 259 559
	Redovisat värde mark	22 178 495	22 178 495
	Summa redovisat värde	79 650 539	80 438 054
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	51 984 000 32 604 000	51 984 000 32 604 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'CN', 'AA', and 'TP'.

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremie	15 468	14 675
	Bevakning och jour	10 218	10 211
	Ekonomisk förvaltning	10 924	10 658
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 610	35 544

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 160 000	864 000
	Amortering efter 5 år	21 433 000	23 404 000
	Summa långfristiga skulder	23 593 000	24 268 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	rörligt	0,52	540 000	4 865 000
Nordea	2024-09-18	0,66		19 268 000
Summa			540 000	24 133 000
Avgår kortfristig del				540 000
Summa långfristiga skulder				23 593 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	88 155	68 692
	Upplupna räntor	5 580	13 245
	Snöröjning & sandning	0	9 000
	Styrelsearvode och sociala avgifter	30 302	17 085
	Revision	19 000	19 000
	Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	1 870	2 615
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 907	129 637

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
	Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the date 2/17 and several initials.

NOTER

Not 11 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset, Covid-19, följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2020-05-11



Silva Hanna



Naceur Ben Mahmoud



Changiz Naichlani



Thomas Petterson



Mattias Skoglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/5-2020.

Allians Revision & Redovisning AB



Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Lina Bälter
Förtroendevald revisor