

Årsredovisning

för

BRF Lärkträdet

773200-0349

Räkenskapsåret

2018

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Lärkträdet intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Karlstad / 2019

Styrelsen för BRF Lärkträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lärkträdet 3. Detta är föreningens sextioförsta verksamhetsår.

Föreningen har sitt säte i KARLSTAD.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat en uppdatering av stadgarna..

Medlemsinformation

STYRELSE OCH REVISORER

Vid utgången av räkenskapsåret hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter
Ann-Sofie Nordgren (ordförande)
Annemarie Andersson
Michael Meijer
Natti Johansson

Suppleant:
Johanna Malmgren

Ordinarie revisor:
Beatrice Högå

Revisorssuppleant:
Johan Frisk
Edward Montgomery

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Ordinarie föreningsstämma för 2017 har hållits 2018-05-31

Därutöver har fyra stycken styrelsemöten hållits:
2018-01-30, 2018-04-17, 2018-09-17 samt 2018-11-26

LÄGENHETSBYTEN

Lgh 1:1 Niklas Eriksson har överlåtits till Martin Andersson	2018-10-18
Lgh 1:2 Tobias Berndtsson har överlåtits till Monica Larsson	2018-11-01
Lgh 2:4 Petra Svantorp och Mikael Jansson har överlåtits till Josefin Holm	2018-05-15
Lgh 4:1 Carl-Fredrik och Joakim Hugosson har överlåtits till Maria Glavmo	2018-11-09
Lgh 4:7 Inga Möllbergs dbo har överlåtits till Fredrik Svensson och Josefin Käller	2018-04-26

FASTIGHET

Föreningens fastighet, Lärkträdet 3. är taxerad till 13 651 000 och består av 25st lägenheter med en lägenhetsyta av 1,294 kvm. I fastigheten finns 1 st butikslokal på 32 kvm, 6 st garage på tillsammans 106 kvm och ett soprum på 14 kvm. Fastigheten är försäkrad till sitt fulla värde.

HYRESERSÄTTNING

Årsavgifter och hyror inklusive värmeavgifter har uttagits med 802 975 kr (fg år 832 688 kr)

BRÄNSLEKOSTNADER

Föreningens bränslekostnader har under året uppgått till 202 319 kr (fg år 171 255 kr)

INVESTERINGAR

Under året har inga investeringar gjorts.

REPARATIONER

Under året har diverse reparationer och underhåll utförts till en kostnad av 103 309 kr (fg år 36 322 kr).

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Ersättningar till styrelsen och kassören har under året beräknats uppgå till 30 000 kr (fg år 28 600 kr)

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	803	833	777	768
Resultat efter finansiella poster	48	137	140	-1 432
Soliditet (%)	10	8	5	2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- upp skriv.fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 500	1 316 200	72 953	-1 253 586	131 100	317 167
Upplösen reservdond		-42 750		42 750		0
Avskrivn uppskrivningsfond		-53 100		53 100		0
Disposition av föregående års resultat:				131 100	-131 100	0
avs yttre rep.fond			41 047	-41 047		0
Årets resultat					47 764	47 764
Belopp vid årets utgång	50 500	1 220 350	114 000	-1 067 683	47 764	364 931

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 067 683
ansamlad förlust	0
årets vinst	47 764
	-1 019 919

behandlas så att	
avsättes till yttre reparationsfond	41 047
i ny räkning överföres	-1 060 966
	-1 019 919

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Hysesintäkter			
Nettoomsättning		802 972	832 688
Summa hysesintäkter		802 972	832 688
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	1	-634 454	-511 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-84 916	-84 916
Summa rörelsekostnader		-719 370	-596 646
Rörelseresultat		83 602	236 042
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	101
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-35 838	-105 043
Summa finansiella poster		-35 838	-104 942
Resultat efter finansiella poster		47 764	131 100
Resultat före skatt		47 764	131 100
Årets resultat		47 764	131 100

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	3 135 094	3 214 014
Inventarier, verktyg och installationer	4	32 227	38 223
Summa materiella anläggningstillgångar		3 167 321	3 252 237

Summa anläggningstillgångar

3 167 321 3 252 237

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		31 022	59 385
Summa kortfristiga fordringar		31 022	59 385

Kassa och bank

Kassa och bank		600 198	522 397
Summa kassa och bank		600 198	522 397
Summa omsättningstillgångar		631 220	581 782

SUMMA TILLGÅNGAR

3 798 541 3 834 019

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 500	50 500
Uppskrivningsfond		1 220 350	1 273 450
Reservfond		0	42 750
Fond för yttre underhåll	5	114 000	72 953
Summa bundet eget kapital		1 384 850	1 439 653
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 067 683	-1 253 586
Årets resultat		47 764	131 100
Summa fritt eget kapital		-1 019 919	-1 122 486
Summa eget kapital		364 931	317 167
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 192 546	3 293 894
Summa långfristiga skulder		3 192 546	3 293 894
Kortfristiga skulder			
Inre reparationsfond	7	33 023	33 627
Skatteskulder		902	34 695
Övriga skulder		0	13 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 139	141 494
Summa kortfristiga skulder		241 064	222 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 798 541	3 834 019

Noter

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:

Byggnader	80 år
Byggnadsinventarier	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Fastighetens driftskostnader

	2018	2017
Elkostnad	29 515	24 937
Vatten	41 760	36 501
Fjärrvärme	202 319	171 255
Reparation och underhåll	103 309	36 322
Radonmätning	5 000	56 125
Redovisningstjänster	33 689	29 228
Konsulttjänster	0	0
Fastighetsskötsel	48 376	36 075
Renhållning	16 001	9 293
Arvode Styrelse	29 000	27 600
Arvode revisor	1 000	1 000
Sociala avgifter	9 426	8 984
Kabel-TV avgifter, bredband	44 674	25 764
Försäkring fastighet	24 316	10 005
Fastighetsskatt	38 665	34 695
Övriga kostnader	3 420	3 019
	630 470	510 803

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntor fastighetslån	35 838	104 942
Bankkostnader	864	926
	36 702	105 868

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 475 913	4 475 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 475 913	4 475 913
Ingående avskrivningar	-2 535 349	-2 482 979
Årets avskrivningar	-52 370	-52 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 587 719	-2 535 349
Ingående uppskrivningar	1 273 450	1 300 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-26 550	-26 550
Fg års avskrivning på uppskrivet belopp	-26 550	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 220 350	1 273 450
Utgående redovisat värde	3 108 544	3 214 014
Taxeringsvärden byggnader	8 782 000	8 782 000
Taxeringsvärden mark	4 869 000	4 869 000
	13 651 000	13 651 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 923	119 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 923	119 923
Ingående avskrivningar	-81 700	-75 704
Årets avskrivningar	-5 996	-5 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 696	-81 700
Utgående redovisat värde	32 227	38 223

Not 5 Yttre reparationsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Behållning vid årets början	72 953	32 000
Avsättning	41 047	40 953
	114 000	72 953

Not 6 Kortfristig del av långfristig skuld

Kortfristig del av långfristiga skulder 101 348 kr.

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld efter fem år		
Handelsbanken/Stadshypotek	2 685 805	2 787 153
	2 685 805	2 787 153

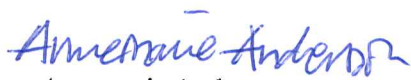
Not 7 Inre reparationsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Behållning vid årets början	33 627	34 650
uttag	-604	-1 023
	33 023	33 627

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	3 550 000	3 550 000
	3 550 000	3 550 000

Karlstad 20 / 5 2019


Annemarie Andersson


Ann-Sofie Nordgren
Ordförande


Michael Meijer


Natti Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 22 / 5 2019


Beatrice Högå
Revisor

Revisionsberättelse Brf Lärkträdet

Undertecknad som utsetts att granska bostadsrättsföreningen Lärkträdet förvaltning, får efter genomfört uppdrag avge följande revisionsberättelse för år 2018.

Jag har granskat föreningens årsredovisning och räkenskaper samt tagit del av protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

Då min granskning ej givit anledning till anmärkning, tillstyrker jag:

- att resultat- och balansräkning för föreningen fastställs, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattat.

Karlstad den 22 maj 2019



Beatrice Högå
Revisor