

Årsredovisning
för
BRF Lärkträdet

773200-0349

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Lärkträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i KARLSTAD.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret uppdaterat stadgarna..

Medlemsinformation

STYRELSE OCH REVISORER

Vid utgången av räkenskapsåret hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter
Ann-Sofie Nordgren (ordförande)
Fredrik Käller
Natti Johansson
Maria Glavmo

Suppleant:
Josefin Rönnqvist

Ordinarie revisor:
Johan Frisk

Revisorssuppleant:
Beatrice Högå

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Ordinarie föreningsstämma för 2018 har hållits 2019-05-28

Därutöver har sex stycken styrelsemöten hållits:
2019-02-11, 2019-03-25, 2019-04-11, 2019-05-13, 2019-08-29 samt 2019-11-06

LÄGENHETSBYTEN

Lgh 1:3 Krister Björkman har överlåtits till Andreas Haraldsson	2019-06-12
Lgh 4:2 Michael Meijer har överlåtits till Johanna Sem	2019-07-31
Lgh 2:1 Daniel Liljemark och Emelie Lundberg har överlåtits till Kasim och Naida Cancarevic	2019-12-02
Lgh 3:3 Beatrice Högå har överlåtits till Linnea Nilsson	2019-12-16

FASTIGHET

Föreningens fastighet, Lärkträdet 3. är taxerad till 18 245 000 och består av 25st lägenheter med en lägenhetsyta av 1,293 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 770 086 kr (fg år 802 972 kr).

BRÄNSLEKOSTNADER

Föreningens bränslekostnader har under året uppgått till 197 057 kr (fg år 202 319 kr).

INVESTERINGAR

Under året har inga investeringar gjorts.

REPARATIONER

Under året har diverse reparationer och underhåll utförts till en kostnad av 80 750 kr (fg år 103 309 kr).

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Ersättningar till styrelsen och kassören har under året beräknats uppgå till 20 400 kr (fg år 29 000 kr).

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	770	803	833	777
Resultat efter finansiella poster	26	48	137	140
Soliditet (%)	11	10	8	5

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Reserv- upp skriv.fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	1 220	114	-1 068	48	365
Minskning uppskrivningsfond		-27		27		0
Disposition av föregående års resultat:				48	-48	0
avs yttre rep.fond			55	-55		0
Årets resultat					26	26
Belopp vid årets utgång	50	1 193	169	-1 048	26	391

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 048 104
ansamlad förlust	0
årets vinst	26 123
	-1 021 981

behandlas så att	
avsättes till yttre reparationsfond	54 735
i ny räkning överföres	-1 076 716
	-1 021 981

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hysesintäkter			
Nettoomsättning		770 086	802 972
Summa hysesintäkter		770 086	802 972
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	1	-616 207	-634 454
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-84 916	-84 916
Summa rörelsekostnader		-701 123	-719 370
Rörelseresultat		68 963	83 602
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-42 841	-35 838
Summa finansiella poster		-42 841	-35 838
Resultat efter finansiella poster		26 122	47 764
Resultat före skatt		26 122	47 764
Årets resultat		26 123	47 764

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	3 056 174	3 135 094
Inventarier, verktyg och installationer	4	26 231	32 227
Summa materiella anläggningstillgångar		3 082 405	3 167 321
Summa anläggningstillgångar		3 082 405	3 167 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		38 656	31 022
Summa kortfristiga fordringar		38 656	31 022
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		564 106	600 198
Summa kassa och bank		564 106	600 198
Summa omsättningstillgångar		602 762	631 220
SUMMA TILLGÅNGAR		3 685 167	3 798 541

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 500	50 500
Uppskrivningsfond		1 193 800	1 220 350
Fond för yttre underhåll	5	168 735	114 000
Summa bundet eget kapital		1 413 035	1 384 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 048 104	-1 067 683
Årets resultat		26 123	47 764
Summa fritt eget kapital		-1 021 981	-1 019 919
Summa eget kapital		391 054	364 931
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 091 198	3 192 546
Summa långfristiga skulder		3 091 198	3 192 546
Kortfristiga skulder			
Inre reparationsfond	7	25 588	33 023
Skatteskulder		3 112	902
Övriga skulder		9 237	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		164 978	207 139
Summa kortfristiga skulder		202 915	241 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 685 167	3 798 541

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

	2019	2018
Elkostnad	35 919	29 515
Vatten	55 169	41 760
Fjärrvärme	197 057	202 319
Reparation och underhåll	80 750	103 309
Radonmätning	0	5 000
Redovisningstjänster	51 097	33 689
Fastighetsskötsel	38 953	48 376
Renhållning	9 160	16 001
Arvode Styrelse	20 400	29 000
Arvode revisor	0	1 000
Sociala avgifter	6 626	9 426
Kabel-TV avgifter, bredband	45 092	44 674
Försäkring fastighet	22 730	24 316
Fastighetsskatt	40 875	38 665
Övriga kostnader	8 360	3 420
	612 188	630 470

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntor fastighetslån	42 841	35 838
Bankkostnader	834	864
	43 675	36 702

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 475 913	4 475 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 475 913	4 475 913
Ingående avskrivningar	-2 640 819	-2 535 349
Årets avskrivningar	-52 370	-52 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 693 189	-2 587 719
Ingående uppskrivningar	1 220 350	1 273 450
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-26 550	-26 550
Fg års avskrivning på uppskrivet belopp		-26 550
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 193 800	1 220 350
Utgående redovisat värde	2 976 524	3 108 544
Taxeringsvärden byggnader	9 789 000	8 782 000
Taxeringsvärden mark	8 456 000	4 869 000
	18 245 000	13 651 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 923	119 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 923	119 923
Ingående avskrivningar	-87 696	-81 700
Årets avskrivningar	-5 996	-5 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 692	-87 696
Utgående redovisat värde	26 231	32 227

Not 5 Yttre reparationsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Behållning vid årets början	114 000	72 953
Avsättning	54 735	41 047
	168 735	114 000

Not 6 Kortfristig del av långfristig skuld

Kortfristig del av långfristiga skulder 101 348 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld efter fem år		
Handelsbanken/Stadshypotek	2 584 458	2 685 805
	2 584 458	2 685 805

Not 7 Inre reparationsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Behållning vid årets början	33 023	33 627
uttag	-7 436	-604
	25 587	33 023

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	3 550 000	3 550 000
	3 550 000	3 550 000

Karlstad ³/₁₆ 2020



Fredrik Käller



Ann-Sofie Nordgren
Ordförande



Maria Glavmo



Natti Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats ⁴/₆ 2020



Johan Frisk
Revisor