

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Järven 3

769606-9405

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järven 3, 769606-9405, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och medlemskap

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Lidingö Järven 3 i Lidingö 22 mars 2018.

I samband med förvärvet har en avsättning till "renoveringsfond vid förvärv" om ca 2 313 tkr uppbokats.

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 2 april 2001 och har sitt säte i Stockholm kommun.

Senaste registrerade stadgar är 2020-04-28 samt den ekonomiska planen är registrerad 13 februari 2018 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet,

Om underhållsplan inte är upprättad ska föreningen årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivningar på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Föreningen upprättar årligen en budget som ligger till grund för ekonomiska beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet *Föreningens ekonomi*

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lidingö Järven 3. Fastighetens byggnadsår är 1958 med värdeår 1958 och består av 1 huskropp med 37 lägenheter och har adressen Källängsvägen 28 i Lidingö kommun, Stockholms län.

Taxeringsvärde	57 620 000
varav byggnad	31 153 000
varav mark	26 467 000

Fastighetens totalyta är enligt ekonomisk plan 3 186 kvm varav 3 074 kvm avser lägenhetsyta och 112 kvm avser lokaler.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Brandkontoret vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 bostadslägenheter varav 28 upplåts med bostadsrätt och 9 med hyresrätt.

Objektsfördelning

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>
1 rum och kök	1
3 rum och kök	10
4 rum och kök	18
5 rum och kök	8

<i>Övriga objekt</i>	<i>Antal</i>
Lokaler	1
Garage	6
Parkeringsplatser	10

Kölista till garage och parkeringsplatser administreras av styrelsen.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen i sin helhet alternativt av två ledamöter i förening.

Styrelse

Nedan finns en sammanställning av styrelsens sammansättning för det gångna räkenskapsåret.

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m årsstämma</i>
Marthyn Inghamn	Ordförande	Stämman	2020
Carl Staff	Ledamot	Stämman	2020
Heike Bongs	Ledamot	Stämman	2020
Jacob Jormeus	Ledamot	Stämman	2020
Birgitta Alstedt	Suppleant	Stämman	2020
Annelie Fogelberg	Suppleant	Stämman	2020

Revisor

<i>Revisor</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>
Redovisningskonsulterna på Östermalm AB		
Margaretha Wallin	Auktoriserad Redovisningskonsult	Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten samt en årsstämma 2020-06-03.

<i>Valberedning</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>
Lotta Ulfung	Sammanställande	Ord stämma
Michael Björkman	Sammanställande	Ord stämma

Underhåll/åtgärder

<i>Utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Tvättmaskinpark	2018	Reparation tvättmaskin och torktumlare
LED belysning	2019	I Trapphus och källare
Takrenovering	2019	
OVK samt Energideklaration	2019	
Uppdaterat radiatorer med termostater	2019	
Målat trapphuset	2019	
Installerat postboxar i entrén	2019	
Relining av dagvattenstammar	2019	
Spolat stammar samt rengjort ventilationskanaler	2019	
Lagat fläktsystem för bättre ventilation	2019	
Ny och uppdaterad tvättstuga i källarplan	2020	
Byte av liggande stammar i källaren	2020	

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Nybyggnation av två nya lägenheter	2022	
Hissrenovering	2022	
Byte av övriga stammar	2022	

Väsentliga avtal

<i>Föreningens avtal</i>	<i>Leverantör</i>	<i>Nytt/avslutat</i>
Ekonomi	Redovisningskonsulterna på Östermalm AB	2019-09-30
Fastighetsförvaltning	BK Kraft AB	2020-01-01
Lokalvård	Järbrinks Städ& Fastighetsservice AB	
Avfall	Lidingö Stad	2018-03-22
Elhandel	Skellefteå Kraft AB	
Elnät	Fortum Markets AB	2018-03-22
Kabel TV	Com Hem AB	2018-03-22
Vatten	Lidingö Stad	2018-03-22
Uppvärmning	Stockholm Exergi AB	2018-03-22

Medlemsinformation

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan tillträdesdatumet 22 mars 2018.

Medlemslägenheter: 28

Överlåtelser under året:5

Nyupplåtelser under året:2

Beviljade andrahandsuthyrningar 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar:10

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Överlåtelsoch andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt är de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Utveckling av föreningens verksamhet,resultat och ställning

Årets resultat visar ett underskott på -476 441 kr, om föreningens avskrivningskostnad exkluderas blir det ett överskott på 320 464 kr.Då avskrivningskostnad är en bokföringsmässig kostnad är det aktuellt att även ta i beaktande föreningens resultat exklusive denna kostnad då den inte påverkar föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	2 760 702	2 783 352	2 272 235
Resultat efter finansiella poster	-476 441	-785 434	-253 414
Soliditet, %	59	59	56

Förändringar i eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disposition av fg års resultat enl stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser	75 411 650	5 595 100		81 006 750
Upplåtelseavgifter	25 229	-		25 229
Avsättning fond vid förvärv	-2 313 350	57 620		-2 255 730
S:a bundet eget kapital	73 123 529	5 652 720		78 776 249
 Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-253 414		-785 433	-1 038 848
Årets resultat	-785 434		785 433	-476 441
S:a fritt eget kapital	-1 038 848		-	-1 515 289
 Summa eget kapital	72 084 681	5 652 720	-	77 260 960

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
balanserat resultat	-1 038 848
årets resultat	-476 441
Totalt	-1 515 289
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 515 289
Summa	

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 760 702	2 783 352
Övriga rörelseintäkter		-	26 192
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 760 702	2 809 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 535 691	-1 665 723
Övriga externa kostnader	3	-137 715	-323 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-796 905	-688 630
Summa rörelsekostnader		-2 470 311	-2 678 319
Rörelseresultat		290 391	131 225
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	22 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-766 832	-939 388
Summa finansiella poster		-766 832	-916 659
Resultat efter finansiella poster		-476 441	-785 434
Årets resultat		-476 441	-785 434

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	116 832 698	117 508 370
Summa byggnader och mark		116 832 698	117 508 370
Inventarier, verktyg och installationer	5	4 417 298	1 229 136
Summa inventarier, verktyg och installationer		4 417 298	1 229 136
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 939	84 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 851	44 516
Summa kortfristiga fordringar		89 790	128 880
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 912 719	8 160 284
Summa kassa och bank		8 912 719	8 160 284
Summa omsättningstillgångar		9 002 509	8 289 164
SUMMA TILLGÅNGAR		130 252 505	127 026 670

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		81 006 750	75 411 650
Upplåtelseavgifter		25 229	25 229
Avsättnig fond vid förvärv		-2 255 730	-2 313 350
Summa bundet eget kapital		78 776 249	73 123 529
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 038 848	-253 414
Årets resultat		-476 441	-785 434
Summa fritt eget kapital		-1 515 289	-1 038 848
Summa eget kapital		77 260 960	72 084 681
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		2 255 730	2 313 350
Summa avsättningar		2 255 730	2 313 350
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	49 752 375	50 085 075
Övriga skulder		-	60 000
Summa långfristiga skulder		49 752 375	50 145 075
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		186 662	684 849
Skatteskulder		156 222	110 055
Övriga skulder		333 700	1 332 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 856	355 960
Summa kortfristiga skulder		983 440	2 483 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 252 505	127 026 670

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.(K2)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	100
-Stambyte	33
-Takrenoveringar	30
-Radiatorer	15
-Tvättstuga	10

Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal Restate Bjurfors	-	58 518
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	-	8 875
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	-	29 589
Städning avtal	50 656	55 514
Besiktningsskostnader	3 893	3 668
Hissbesiktning	-	1 375
Snöröjning utöver avtal	-	1 626
Serviceavtal Bror Kai Kraft AB	56 906	-
Serviceavtal hiss	1 413	2 938
Serviceavtal lås	-	4 062
Reparation hyreslägenheter	11 976	25 774
Reparation bostadsrättslägenheter	-	2 088
Reparation av lokaler	51 306	6 942
Reparation av gemensamma utrymmen	89 299	193 500
Reparation portar	-	681
Reparation lås	4 246	1 654
Reparation trapphus	-3 400	4 106
Reparation tvättstuga	18 092	23 709
Reparation Vind	-	4 878
Reparation källare	12 700	-
Reparation VVS	20 746	7 385
Reparation elinstallationer	-	3 077
Reparation värmeanläggning	2 613	-
Reparation hiss	24 629	64 658
Reparation fasad	-	2 250
Reparation balkonger	4 660	-
Reparation stammar	55 758	-
Reparation garage	-	4 213
Reparation övrigt -- Asbetssanering samt självriskskada	233 184	-
Reparation vattenskador	-	3 720
Underhåll bostadsrättslägenheter	-	8 651

Underhåll gemensamma utrymmen	4 965	93 428
Underhåll trapphus	-	34 750
Underhåll gräsytor	1 500	250
Underhåll lekplats	-	3 406
El	119 834	136 490
Uppvärmning	417 594	456 894
Vatten	125 756	80 826
Sophämtning	-	30 111
Fastighetsförsäkring	72 387	71 015
Bredband/telefoni/fiber	106 726	23 926
Avgifter till Hyresgästföreningen	2 085	-
Fastighetsskatt	46 167	55 136
Evakueringsbidrag	-	156 038
	1 535 691	1 665 721

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier	-	6 585
Förbrukningsmaterial	511	26 670
Kreditupplysningar	-	-
Påminnelser/krav	241	2 070
Överlåtelseavgifter	-	4 509
Pantsättningsavgifter	-	4 622
Kontorsmaterial	688	3 048
Postbefordran	-	2 454
Avgifter för juridiska åtgärder	-	4 750
Konstaterade hyresförluster	-	19 173
Revisionsarvoden	-	-7 125
Revisionsarvode externt	-	1 535
Års,-föreningsstämma (inkl. kringkostnader)	-	78
Förvaltningsarvode enligt avtal	-7 600	97 650
Förvaltningsarvode utöver avtal	-	42 110
Juridiska kostnader	11 200	62 875
Förvaltningskostnader	700	700
Konsultarvoden	-	-
IT-Tjänster	5 795	-
Bankkostnader	4 069	3 514
Övriga externa tjänster	114 178	31 930
Föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga externa kostnader	2 749	11 676
Summa	137 715	323 966

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början:		
Byggnad	67 567 100	67 567 100
Mark	51 180 000	51 180 000
	118 747 100	118 747 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-1 238 730	-563 059
Årets avskrivning enligt plan	-675 672	-675 671
	-1 914 402	-1 238 730

Redovisat värde vid årets slut	116 832 698	117 508 370
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Not 5 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 242 095	-
-Nyanskaffningar	3 309 395	1 242 095
Vid årets slut	4 551 490	1 242 095
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 959	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-121 233	-12 959
Vid årets slut	-134 192	-12 959
Redovisat värde vid årets slut	4 417 298	1 229 136

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB 42119903		2023-03	19 417 775	-332 700	19 085 075
SEB 42119881		2024-03	10 000 000	-	10 000 000
SEB 42119830		2022-09	21 000 000	-	21 000 000
			50 417 775	-332 700	50 085 075

Underskrifter

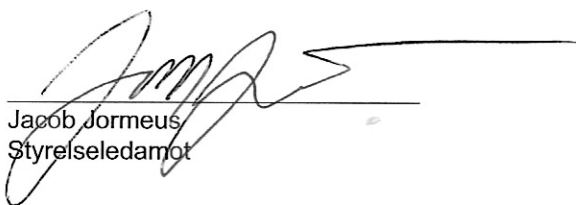
Stockholm 2021-05-18



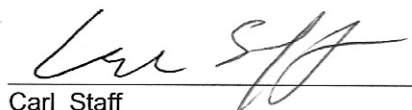
Marthyn Inghamn
Styrelseordförande



Heike Bongs
Styrelseledamot



Jacob Jormeus
Styrelseledamot



Carl Staff
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2020



Margaretha Wallin
Revisor