

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Järven 3

769606-9405

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019-01-01-2019-12-31.

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 26 upplåts med bostadsrätt och 11 med hyresrätt.

Objektsfördelning

Storlek	Antal
1 rum och kök	1
3 rum och kök	10
4 rum och kök	18
5 rum och kök	8

Övriga objekt	Antal
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.

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m årsstämma
Lotta Ulfung	Ledamot	Stämman	2019
Kerstins Berns	Ledamot	Stämman	2019
Michael Björkman	Ledamot	Stämman	2019 Avgått
Heike Bongs	Ledamot	Stämman	2019
Peter Sundberg	Ledamot	Stämman	2019 Avgått
Jacob Jormeus	Ledamot	Stämman	2019
Birgitta Alstedt	Suppleant	Stämman	2019
Annelie Fogelberg	Suppleant	Stämman	2019

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 14 protokollförda styrelsemöten samt en årsstämma 2019-06-03.

<i>Valberedning</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>
Marthyn Inghamn	Sammanställande	Extrastämma
Michael Björkman	Sammanställande	Extrastämma

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	

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Målning källare och vind	2020	
Byte till LED belysning i trapphus och källare	2020	De dubbla armaturerna kvarstår
Nybyggnation av två nya lägenheter	2020	
Ny och uppdaterad tvättstuga i källarplan	2020	Hösten 2020
Byte av liggande stammar i källaren	2020	Sommaren 2020
Hissrenovering	2020-2021	Bör ske efter stambytet
Byte av övriga stammar		

Väsentliga avtal

<i>Föreningens avtal</i>	<i>Leverantör</i>	<i>Nytt/avslutat</i>
Ekonomi	Redovisningskonsulterna på Östermalm AB	2019-09-30
Fastighetsförvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB	2018-03-22
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 mar 2018.

Medlemslägenheter: 26
Överlåtelser under året: 2
Nyupplåtelser under året: 2
Beviljade andrahandsuthyrningar 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Överlåtels-, 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 785 434 kr, om föreningens avskrivningskostnad exkluderas blir det ett underskott på 96 804 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

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

Förändringar i eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disposition av fg års resultat års resultat enl stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser	70 057 350			70 057 350
Upplåtelseavgifter	25 229			25 229
Avsättning	3 183 200	-3 183 200		-
S:a bundet eget kapital	73 265 779	-3 183 200		70 082 579
 Fritt eget kapital				
Balanserat resultat				-253 414
Årets resultat	-253 414		253 414	-785 434
S:a fritt eget kapital	-253 414		253 414	-1 038 848
 Summa eget kapital	73 012 365	-3 183 200	253 414	69 043 731

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
balanserat resultat	-253 414
årets resultat	-785 434
Totalt	-1 038 848
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 038 848
Summa	

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 783 352	2 272 235
Övriga rörelseintäkter		26 192	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 809 544	2 272 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 665 723	-1 041 611
Övriga externa kostnader	3	-323 966	-219 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-688 630	-563 059
Summa rörelsekostnader		-2 678 319	-1 823 973
Rörelseresultat		131 225	448 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 729	323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-939 388	-701 999
Summa finansiella poster		-916 659	-701 676
Resultat efter finansiella poster		-785 434	-253 414
Årets resultat		-785 434	-253 414

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	118 737 506	118 184 041
Summa materiella anläggningstillgångar		118 737 506	118 184 041
Summa anläggningstillgångar		118 737 506	118 184 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		84 364	-
Övriga fordringar		-	2 183 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 516	200 146
Summa kortfristiga fordringar		128 880	2 383 346
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 160 284	4 684 869
Summa kassa och bank		8 160 284	4 684 869
Summa omsättningstillgångar		8 289 164	7 068 215
SUMMA TILLGÅNGAR		127 026 670	125 252 256

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		75 411 650	70 057 350
Upplåtelseavgifter		25 229	25 229
Förutbetalda insatser		-	3 183 200
Summa bundet eget kapital		75 436 879	73 265 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-253 414	-
Årets resultat		-785 434	-253 414
Summa fritt eget kapital		-1 038 848	-253 414
Summa eget kapital		74 398 031	73 012 365
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	50 417 775	50 750 475
Övriga skulder		60 000	60 000
Summa långfristiga skulder		50 477 775	50 810 475
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		684 849	147 550
Skatteskulder		110 055	54 919
Övriga skulder		1 000 000	1 001 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		355 960	225 329
Summa kortfristiga skulder		2 150 864	1 429 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 026 670	125 252 256

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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
-Takrenoveringar	30
-Radiatorer	15

Not 2 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	58 518	47 638
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	8 875	8 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	29 589	-
Städning avtal	55 514	38 341
Städning utöver avtal		106 341
Mattvätt		1 688
Besiktningsskostnader	3 668	4 600
Hissbesiktning	1 375	1 344
Snöröjning enligt avtal		406
Snöröjning utöver avtal	1 626	-
Serviceavtal hiss	2 938	1 413
Serviceavtal lås	4 062	-
Reparation hyreslägenheter	25 774	2 775
Reparation bostadsrättslägenheter	2 088	1 363
Reparation av lokaler	6 942	-
Reparation av gemensamma utrymmen	193 500	-
Reparation portar	681	-
Reparation lås	1 654	22 428
Reparation trapphus	4 106	-
Reparation tvättstuga	23 709	19 854
Reparation Vind	4 878	-
Reparation VVS	7 385	-
Reparation elinstallationer	3 077	2 598
Reparation hiss	64 658	42 052
Reparation fasad	2 250	-
Reparation gräsytor		1 773
Reparation garage	4 213	-
Reparation vattenskador	3 720	7 973
Reparation skadegörelse		1 363
Underhåll bostadsrättslägenheter	8 651	-
Underhåll gemensamma utrymmen	93 428	-
Underhåll trapphus	34 750	-
Underhåll gräsytor	250	-

Underhåll lekplats	3 406	-
El	136 490	108 490
Uppvärmning	456 894	299 867
Vatten	80 827	46 050
Sophämtning	30 111	50 529
Grovsopor		69 245
Fastighetsförsäkring	71 015	54 441
Kabel TV	3 099	3 213
Bredband/telefoni/fiber	20 827	-
Fastighetsskatt	55 137	97 326
	1 509 685	1 041 611

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier	6 585	3 135
Förbrukningsmaterial	26 670	7 287
Kreditupplysningar	-	1 800
Påminnelser/krav	2 070	1 308
Överlåtelseavgifter	4 509	1 422
Pantsättningsavgifter	4 622	3 013
Kontorsmaterial	3 048	461
Postbefordran	2 454	-
Avgifter för juridiska åtgärder	4 750	-
Konstaterade hyresförluster	19 173	-
Revisionsarvoden	-7 125	15 000
Revisionsarvode externt	1 535	-
Års,-föreningsstämma (inkl. kringkostnader)	78	-
Förvaltningsarvode enligt avtal	97 650	76 035
Förvaltningsarvode utöver avtal	42 110	24 902
Juridiska kostnader	62 875	56 427
Förvaltningskostnader	700	-
Konsultarvoden	-	25 000
Bankkostnader	3 514	1 388
Övriga externa tjänster	31 930	-
Föreningsavgifter	5 142	1 564
Övriga externa kostnader	11 676	562
Summa	323 966	219 304

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-563 059	-
Årets avskrivning enligt plan	-675 671	-563 059
	-1 238 730	-563 059
Redovisat värde vid årets slut	117 508 370	118 184 041

Not 5 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	1 242 095	-
Vid årets slut	1 242 095	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 959	-
Vid årets slut	-12 959	-
Redovisat värde vid årets slut	1 229 136	-

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB 42119903		2023-03-28	19 750 475	-332 700	19 417 775
SEB 42119881		2021-03	10 000 000	-	10 000 000
SEB 42119830		2022-09	21 000 000	-	21 000 000
			50 750 475	-332 700	50 417 775

Underskrifter

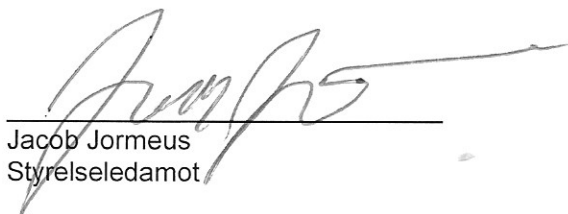
Stockholm 2020-05-19



Lotta Ulfung
Styrelseordförande



Kerstin Berns
Styrelseledamot



Jacob Jormeus
Styrelseledamot



Heike Bongs
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2020



Margaretha Wallin
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järven 3 org.nr 769606-9405.

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och räkenskaperna för Brf Järven3 för år 2019. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättats och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järven 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de

revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

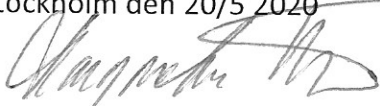
Jag har att utföra en revision av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende :

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna .

Jag har att utföra en revision av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen är räkenskaperna. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 20/5 2020



Margaretha Wallin

Auktoriserad redovisningskonsult