

Årsredovisning för

Brf Kärven

725000-1299

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kärven, 725000-1299 får härmed avge årsredovisning för 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Norrköping.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Jan Knutsson

Ordinarie ledamöter

Jesper Skommargård

Per Eric Atterfors

Suppleanter

Kajsa Lindwall

Revisorer

Kerstin Olofsson

Vivika Ojala

Revisorssuppleant

Martin Knutsson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har biträtt i förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 1 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 21 mars 2019.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kärven 7

Adress: Östra Promenaden 46

Byggår: 1934

Taxeringsvärde: 13 130 000 varav byggnadsvärde 7 130 000 kronor

Total boyta: 1 012 m²

Fastighetens areal: 547m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 4 stycken

2 rum och kök: 9 stycken

3 rum och kök: 3 stycken

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Medlemmarna i **Bostadsrättsföreningen Kärven** kallas härmed till det åttiofjärde årsmötet, som äger rum torsdagen **26 mars 2020 kl 19.00** i fastighetens torkrum (källaren).

Efter mötet bjuder föreningen på kaffe och tilltugg!

Styrelsens verksamhetsberättelse

Styrelsen får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2019. Styrelsen har bestått av Jan Knutsson, ordförande, Per Atterfors, sekreterare, och Jesper Skommargård. Suppleanter har varit Kajsa Lindwall. Revisorer har varit Kerstin Olofsson, Viveka Ojala.

Under året har sex lägenheter bytt ägare:

- Marie Louise Dure sålde lgh A1301 den 5 januari till Arkler o Mårdh för 1,500,000 kr.
- Agneta Klarholm sålde lgh A1002 den 15 februari till J. Knutsson o ML Dure för 1,500.000 kr.
- Arkler o Mårdh sålde lgh 81302 den 15 mars till V. Samuelsson o J. Johansson för 2,350,000 kr.
- J. Belstock sålde lgh 81202 den 20 mars till Petter Drotz för 1,550,000 kr.
- Arkler o Mårdh sålde lgh A1301 den 31 Maj till M Tancred o L Wester för 2,500,000 kr.
- J Öhman sålde lgh B1002 den 20 september till L Wahlqvist o M Egnell för 1,500,000 kr.

Styrelsen har under året haft ett protokollförda sammanträden. Skötseln av föreningens räkenskaper och handlingar har under året handhåfts av FF Fastighetsservice AB. Ett stort tack till Vivika Ojala för städning av källaren. Förutom sedvanliga underhålls- och servicekostnader har vi under året haft bl.a. följande utgifter:

- | | |
|---|---------|
| - Stamspolning har varit en gång under året. | 2284 kr |
| - FF, snöröjning och sandupptagning, extra trädbeskärning samt rensning av stuprör. | 3475 kr |
| - Hemsidan i bostadsrätterna. | 4110 kr |

Det ekonomiska resultatet av årets verksamhet framgår av bifogade resultat- och balansräkning. Föreningens ekonomi och likviditet är god.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	563 315	510 582	520 017	519 916
Resultat efter finansiella poster	76 538	30 666	39 986	56 285
Soliditet, %	73,8	73,4	73,2	72,3
Balansomslutning	7 063 907	6 994 438	6 975 883	6 999 009
Årsavgift per kvm	553	500	512	510
Lån per kvm	1 684	1 706	1 720	1 739
Elkostnad per kvm	24	18	18	14
Värmekostnad per kvm	154	159	145	132
Vattenkostnad per kvm	42	38	35	34

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 800	358 098	450 894	4 247 943	30 666
Resultat disp enl stämmobeslut				30 666	-30 666
Fonddispoenl årsstämmobeslut			43 000	-43 000	
Årets resultat					76 538
Belopp vid årets slut	46 800	358 098	493 894	4 235 609	76 538

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	94 330
Årets resultat	76 538
Totalt	170 868
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	65 650
Balanseras i ny räkning	105 218
Summa	170 868

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	563 315	510 582
Övriga rörelseintäkter		30 725	30 703
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		594 040	541 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-414 973	-439 433
Övriga externa kostnader		-50 662	-39 747
Personalkostnader	3	-3 850	-3 850
Summa rörelsekostnader		-469 485	-483 030
Rörelseresultat		124 555	58 255
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 017	-27 589
Summa finansiella poster		-48 017	-27 589
Resultat efter finansiella poster		76 538	30 666
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		76 538	30 666
Skatter			
Årets resultat		76 538	30 666

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 340 772	6 340 772
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 340 772	6 340 772
Summa anläggningstillgångar		6 340 772	6 340 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 675
Övriga fordringar		96	925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 279	35 189
Summa kortfristiga fordringar		36 375	39 789
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		686 760	613 877
Summa kassa och bank		686 760	613 877
Summa omsättningstillgångar		723 135	653 666
SUMMA TILLGÅNGAR		7 063 907	6 994 438

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 134 402	5 103 735
Årets resultat		76 538	30 666
Summa fritt eget kapital		5 210 940	5 134 401
Summa eget kapital		5 210 940	5 134 401
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 685 830	1 707 859
Summa långfristiga skulder		1 685 830	1 707 859
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	18 428	18 428
Leverantörsskulder		59 097	47 311
Skatteskulder		991	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	88 621	86 439
Summa kortfristiga skulder		167 137	152 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 063 907	6 994 438

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 882 000	1 882 000
Summa ställda säkerheter	1 882 000	1 882 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga
----------------------------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter lokal	3 600	3 600
Årsavgifter bostäder	559 213	506 498
Tvättavgifter	488	452
Öresutjämning	14	32
Summa	563 315	510 582

Not 2 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	67 873	34 850
Städ	37 854	37 881
Reparation & Underhåll	3 144	19 637
El	24 680	18 414
Värme	155 602	161 100
Vatten	42 028	38 454
Sophantering	23 520	23 524
Snöröjning	2 906	1 536
Övriga driftskostnader	430	31 065
Försäkringspremie	161	17 073
Kabel-TV	21 478	21 012
Övriga kostnader	1 757	
Förvaltningsarvode	33 540	32 928
Övriga förvaltningskostnader		1 959
Summa	414 973	439 433

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	3 850	3 850
Summa	3 850	3 850
Summa	3 850	3 850

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 340 772	6 340 772
	6 340 772	6 340 772
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	6 340 772	6 340 772

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 800	14 800
	14 800	14 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 800	-14 800
	-14 800	-14 800
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 809966	2020-06-30	2,67	271 500	274 500
Stadshypotek 849482	2021-03-01	1,91	93 260	94 284
Stadshypotek 908626	2022-04-30	1,74	10 920	11 040
Stadshypotek 908627	2022-04-30	1,74	55 670	56 274
Stadshypotek 934182	2025-10-30	2,37	1 219 376	1 232 488
Stadshypotek 993199	2023-10-30	1,79	53 532	54 100
			1 704 258	1 722 686
Avgår kortfristig del inom 1 år			-18 428	-18 428
			1 685 830	1 704 258

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	5 170	5 224
Förutbetalda avgifter	58 635	53 423
Upplupna kostnader	24 816	27 792
	<u>88 621</u>	<u>86 439</u>

Underskrifter

Norrköping 2020- 03-20



Jan Knutsson
Styrelseordförande

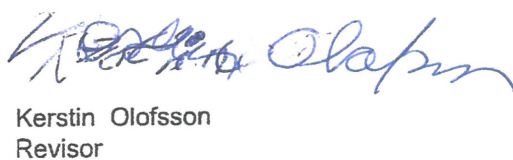


Jesper Skommargård



Per Eric Atterfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020- 03-20



Kerstin Olofsson
Revisor



Vivika Ojala
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, av delägarna i bostadsrättsföreningen Kärven utsedda att granska föreningens räkenskaper och förvaltning för år 2019, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Räkenskaperna är förda med ordning och reda samt behörigen verifierade.

Vi har tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning. Tillgångarna har av oss inventerats och samtidigt avstämdes föreningens tillgodohavande på bank.

Beträffande resultatet av verksamheten under året, även som beträffande ställningen vid årets slut, hänvisar vi till i styrelseberättelsen intagna vinst- och förlust- respektive balansräkning, slutande på respektive kr 594 040:00 och kr 7 063 907:00, vars uppgifter av oss kontrollerats vara i överensstämmelse med vad böckerna utvisar. Året gav ett överskott på kr 76 537:00.

Då revisionen icke gett anledning till anmärkning, tillstyrker vi, att årets balansräkning per den 31/12 2019 fastställs,

att årets räkenskaper disponeras i enlighet med styrelsens förslag, samt

att styrelsen tacksamt beviljas full ansvarsfrihet för räkenskaperna och förvaltningen avseende år 2019.

Norrköping den

mars 2020

Vivika Ojala

Kerstin Olofsson

