

Årsredovisning

för

Brf Lärkan

733600-0265

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Lärkan i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31, föreningens 65:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

VERKSAMHETEN

Styrelse

Leif Fältsjö	ordförande, avliden nov 2020
Per Karlsson	vice ordförande
Ivelina Velinova	sekreterare, flyttat aug 2020
Anna-Lena Nilsson	ledamot fr.o.m. 2020-09-21

Styrelsesuppleant

Anna-Lena Nilsson	t.o.m. 2020-09-20
Christian Johansson	fr.o.m. 2020-09-21

Revisorer

David Högström
Ulla En

Förvaltning

Riksbyggen har svarat för den inre städningen i fastigheten enligt avtal.
För den yttre fastighetsskötseln svarar BÅ Fastighetsservice enligt avtal.
Ludvig & Co AB (tidigare LRF Konsult AB) Bostadsförvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt avtal.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2020.
Extra föreningsstämma hölls den 20 sep 2020 då val av styrelseledamot, styrelsesuppleant samt revisor genomfördes.
Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Lärkan nr 8 med adress Tjustgatan 14 i Västervik, där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1956 och innehållande 11 st bostadsrättslägenheter.
Fastigheten renoverades 1987 genom byte av stamledningar för vatten/avlopp samt renovering av badrum/kök och därefter åsatts nytt värdeår för beskattning: 1976.

Lägenhetsfördelning:

3 st 3 rum+kök
6 st 2 rum+kök
1 st 1 rum+kök
1 st rum+kökskåp

Bostadsyta: 624 kvm
Tomtyta: 403 kvm

Föreningen har 13 medlemmar. En lägenhet har överlåtits under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2018 med 26 kr/kvm lägenhetsyta och år. Det innebär en genomsnittlig avgift på 649 kr/kvm lägenhetsyta och år, inkl värmekostnad med 103 kr. TV-avgift tillkommer med 89 kr/månad och lägenhet.

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

Fastigheten är ansluten till Telia fiber och föreningen har avtal gällande Telia Kollektiv Digital-TV, program Lagom.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Renovering av tvättstugan har utförts under året. Kostnaden uppgick till 80.478 kr och medför att året uppvisar ett negativt resultat. Styrelsen föreslår i resultatdispositionen att underhållsfonden utnyttjas för att täcka kostnaden.

Övrigt

En ny energideklaration har upprättats för fastigheten. Det är föreningens skyldighet att se till att det finns en aktuell energideklaration och den gäller i 10 år.

Lånet i Tjustbygdens Sparbank har villkorsändrats under året. Styrelsen valde att binda lånet i 5 år till räntan 1,24% (tidigare 1,50% i 5 år).

Covid-19

Styrelsen bedömer inte att föreningen har påverkats väsentligt under räkenskapsåret med anledning av den pågående pandemin. Dock fick den ordinarie föreningsstämman senareläggas men kunde genomföras inom föreskriven tid enligt lag och stadgar.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	439	440	432	414	410
Värmeförbrukning MWh	67	76	82	77	89
Värmekostnader	64	69	80	67	69
Total låneskuld	1 586	1 624	1 666	1 708	1 749
Låneskuld/kvm (kr)	2 542	2 603	2 670	2 737	2 803
Resultat efter finansiella poster	-4	53	-9	82	87
Soliditet (%)	25	25	23	23	19

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	206 029
årets förlust	-4 298
	201 731

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	-10 000
i ny räkning överföres	211 731
	201 731

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	349 521
Uttag under året	-80 000
Ny överföring	70 000
Utgående behållning	339 521

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	439 407 439 407	439 526 439 526
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-330 265	-273 493
Övriga externa kostnader	3	-41 045	-38 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-44 221 -415 531	-44 221 -356 253
Rörelseresultat		23 876	83 273
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-28 174	-30 016
Resultat efter finansiella poster		-4 298	53 257
Årets resultat		-4 298	53 257

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	1 750 192	1 788 963
Inventarier, verktyg och installationer	6	35 423	40 873
		1 785 615	1 829 836

Summa anläggningstillgångar

1 785 615 **1 829 836**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	56	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16 239	16 079
		16 295	16 135

Kassa och bank

9

436 828 428 389

Summa omsättningstillgångar

453 123 **444 524**

SUMMA TILLGÅNGAR

2 238 738 **2 274 360**

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

16 100

16 100

Fond för yttre underhåll

349 521

299 521

365 621

315 621

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

206 029

202 772

Årets resultat

-4 298

53 257

201 731

256 029

Summa eget kapital

567 352

571 650

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

1 544 367

1 582 743

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

41 572

41 628

Leverantörsskulder

23 568

27 352

Aktuella skatteskulder

3 458

1 443

Medlemmarnas reparationsfond

12

6 976

14 464

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

51 445

35 080

Summa kortfristiga skulder

127 019

119 967

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 238 738

2 274 360

Ställda säkerheter

14

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

2 661 000

2 661 000

2 661 000

2 661 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Byggnader

Avskrivningstid: ca 67 år

Installationer

Avskrivningstid: 10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Beskattning

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 377 351 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	405 060	405 060
Elavgifter	19 380	20 706
TV-avgift	11 748	11 748
Övriga intäkter	3 219	2 012
	439 407	439 526

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Inre fastighetsskötsel	12 992	12 716
Yttre fastighetsskötsel	18 661	21 525
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	0	4 844
Energideklaration	7 500	0
Underhåll tvättstuga och källare	81 909	34 808
Reparation av VA/sanitet	6 075	0
Övriga reparationer och underhåll	6 286	3 036
Förbrukningsmaterial	1 091	309
Elkostnader	34 068	36 887
Fjärrvärme	64 322	69 142
Vattenavgifter	26 603	28 090
Avfall	19 737	14 229
TV-kostnader	11 955	11 944
Försäkringar	10 537	10 940
Fastighetsskatt	15 719	15 147
Arvoden inkl sociala kostnader	11 000	9 260
Övriga kostnader	1 810	616
	330 265	273 493

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	38 092	35 211
Bankkostnader	2 253	2 271
Övriga kostnader	700	1 057
	41 045	38 539

Not 4 Räntekostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Räntekostnader lån	28 174 28 174	30 016 30 016

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 764 720	2 764 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 764 720	2 764 720
Ingående avskrivningar	-975 757	-936 986
Årets avskrivningar	-38 771	-38 771
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 014 528	-975 757
Utgående redovisat värde	1 750 192	1 788 963
Taxeringsvärden byggnader	4 129 000	4 129 000
Taxeringsvärden mark	1 404 000	1 404 000
	5 533 000	5 533 000

Not 6 Installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 498	54 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 498	54 498
Ingående avskrivningar	-13 625	-8 175
Årets avskrivningar	-5 450	-5 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 075	-13 625
Utgående redovisat värde	35 423	40 873

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	56 56	56 56

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	12 216	11 836
Riksbyggen	3 044	3 248
Telia	979	995
	16 239	16 079

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	436 828	428 389
	436 828	428 389

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 100	299 521	202 772	53 257	571 650
Disposition av föregående års resultat:		50 000	3 257	-53 257	0
Årets resultat				-4 298	-4 298
Belopp vid årets utgång	16 100	349 521	206 029	-4 298	567 352

Not 11 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta %:	Amort 2020:	Konvertering:
Swedbank 2853232573	689 459	1,84%	16 320	2022-10-25
Swedbank 2850584612	337 480	2,32%	11 252	2026-09-25
Tjustb Sparbank -9699	559 000	1,24%	10 860	2025-04-01

Summa: 1 585 939 kr 38 432 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 1 378 079 kr

Not 12 Medlemmarnas reparationsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	14 464	14 464
Uttag under året	-7 488	0
	6 976	14 464

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 809	3 746
Förutbetalda årsavgifter	36 294	30 192
Övriga upplupna kostnader	10 342	1 142
	51 445	35 080

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 661 000	2 661 000
	2 661 000	2 661 000

Västervik den 8 februari 2021



Per Karlsson



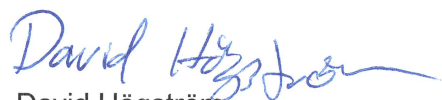
Anna-Lena Nilsson



Christian Johansson
ersättare för Leif Fältsjö

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 13 april 2021*



David Högstrom
Revisor



Ulla En
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lärkan

Org.nr 733600-0265

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lärkan för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lärkan för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst

eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik den 13 april 2021


David Högström
Revisor


Ulla En
Revisor