



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 143 kr/kvm	 Investeringsbehov 353 kr/kvm	 Skuldsättning 7 966 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 154 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 894 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Lärkbacken i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
143 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande och det finns 2.200.000:- kr för tänkta investeringar längre fram. Gjorda investeringar räknas också som ett sparande

NYCKELTAL



Investeringsbehov
353 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Underhålls-och investeringsplanen följs. För större investeringar framöver finns fonderade medel avsatta

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 966 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen är relativt ny. Den färdigställdes 2004 och det tar därför lite tid att arbeta ned skuldsättningen. Genom ökad amortering vid varje omplacering av lån har skuldsättningen snabbt minskat och vi ligger nu i normalspannet.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
9 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Alla lån är placerade i fast ränta under 5 år och ett lån omsätts varje år varför en räntehöjning ej påverkar ekonomin nämnvärt på kort sikt. Amorteringstakten har varit hög de sista åren men kan nu minskas för att räntehöjningen skall bli mindre kännbar.

NYCKELTAL



Energikostnad
154 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Elförbrukningen har minskat kraftigt genom olika åtgärder. Värmeförbrukningen är något hög därför att det skall kännas tillfredställande för medlemmarna men totalt är energikostnaden låg.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger tomten

NYCKELTAL



Årsavgift
894 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften har ej höjts de senaste åren utan legat på samma nivå.

Vid årsskiftet höjdes avgiften med 3% och fr.om. juli månad med ytterligare 3 %

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lärkbacken i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 769606-2038 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2000. Fastigheten Banslätt 6 förvärvades 2001-02-02. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Banslätt 6		2003 och 2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4682
2	förråd	0
54	p-platser	0
Totalt 126 objekt		4682

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 34 st 2 rok, 14 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Botkyrka Banslätt GA:2	G:A		45 / 54	Väg, parkeringsplats

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Erling Emmoth	Ordförande	2013-05-14	
Arne Hansson	Ledamot	2018-05-29	
Marija Mezner	Ledamot	2021-05-31	2022-05-29
Mia Andrén	Ledamot	2016-06-01	
Jovan Raskovic	Ledamot	2018-05-29	
Annelie Stam	Ledamot	2016-06-01	
Tomas Hjelm	Ledamot	2018-05-29	
Daniel Korpysz	Ledamot	2022-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Leif Emmoth, Tomas Hjelm och Annelie Lindahl Stam..

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Leif Erling Emmoth, Arne Hansson, Annelie Stam, Tomas Hjelm.

Revisorer har varit Hans Johannessson, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Robert Kindström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 23 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3 % per 2023-01-01 är registrerad.

Beslut om att höja P-avgiften för parkeringsplatserna med 100 kr till totalt 350 kr/mån från 2023-07-01.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhålls- och investeringsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i maj 2022.

Balkongreparationer i några lägenheter slutförda.

Krånglande hissar åtgärdade med bland annat byte av viss utrustning.

Fortsatt värmeinjustering i olika steg med beräkningar och inställningar.

Åtgärdat fuktskador i två badrum.

Stamspolning utförd.

Hållfasthetsberäkning av taken som kan ligga till grund för möjligheten att montera solceller, arbetet fortskrider.

I övrigt mindre underhållsåtgärder utförda enligt underhållsplan

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har bytt innerdörrarna till hissarna. Tillsammans med vår grannförening har vi installerat fyra eluppladdningsplatser för bilar. På baksidan mellan husen och cykelförråden har gångvägen breddats för

att möjliggöra bättre tillträde för byggmaskiner.

I samband med besiktning av taken har takluckorna för uppstigning bytts till en stadigare konstruktion.

Installation av belysning på uteplatsen och bakom husen har genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Fasadtvätt
2023	Installation av gemensam el
2023	Fortsatt värmeinjustering vid behov
2023	Lägenhetssyn v. 16-18
2024	Byte av takpapp
2025	Installation av solceller
2026	Mindre underhåll enligt underhållsplan
2027	Mindre underhåll enligt underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 13 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	143	281	318	290	242
Skuldsättning, kr/kvm	7 966	8 146	8 403	8 628	8 743
Räntekänslighet, %	9	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	154	154	137	142	141
Driftskostnad, kr/kvm	622	483	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	894	894	894	894	894
Totala intäkter, kr/kvm	945	928	930	927	926
Nettoomsättning, tkr	4 343	4 344	4 355	4 394	4 342
Resultat efter finansiella poster, tkr	-325	-64	-205	-69	-42
Soliditet, %	58	57	57	56	56

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för

kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	46 378 072	0	0	46 378 072
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 423 000	0	0	5 423 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	940 554	0	332 375	1 272 929
S:a bundet eget kapital, kr	52 741 626	0	332 375	53 074 001
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-295 216	-64 403	-332 375	-691 994
Årets resultat, kr	-64 403	64 403	-325 391	-325 391
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-359 619	0	-657 766	-1 017 385
S:a eget kapital, kr	52 382 007	0	-325 391	52 056 616

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 801 625 kr samt ianspråktagande skett med 469 250 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-359 619
Årets resultat, kr	-325 391
Reservation till underhållsfond, kr	-801 625
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	469 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 017 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 017 385

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 424 028	4 343 527
Summa rörelseintäkter		4 424 028	4 343 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 928 563	-2 262 508
Övriga externa kostnader	Not 4	-195 338	-102 618
Underhåll enligt plan	Not 5	-45 625	-429 884
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-183 880	-176 160
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-946 486	-948 638
Summa rörelsekostnader		-4 299 891	-3 919 808
Rörelseresultat		124 137	423 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 876	7 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 595	-495 221
Övriga finansiella poster	Not 8	-810	-857
Summa finansiella poster		-449 529	-488 122
Årets resultat		-325 391	-64 403

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9,14	86 944 801	87 884 119
Inventarier och installationer	Not 10	7 168	14 336
Summa materiella anläggningstillgångar		86 951 969	87 898 455
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		86 952 469	87 898 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	750
Avräkningskonto HSB		791 307	796 230
Övriga kortfristiga fordringar		34 289	70 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	238 586	219 512
Summa kortfristiga fordringar		1 065 389	1 086 866
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 200 000	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar		2 200 000	2 300 000
Summa omsättningstillgångar		3 265 389	3 386 866
Summa tillgångar		90 217 859	91 285 821

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	46 378 072	46 378 072
Upplåtelseavgifter	5 423 000	5 423 000
Fond för yttre underhåll	1 272 929	940 554
Summa bundet eget kapital	53 074 001	52 741 626

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-691 994	-295 216
Årets resultat	-325 391	-64 403
Summa fritt eget kapital	-1 017 385	-359 619

Summa eget kapital

52 056 616	52 382 007
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	33 112 383	32 733 787
Summa långfristiga skulder		33 112 383	32 733 787

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 186 538	5 406 914
Leverantörsskulder		298 217	247 751
Aktuell skatteskuld	Not 15	6 399	11 369
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	9 382	256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	548 324	503 736
Summa kortfristiga skulder		5 048 860	6 170 026

Summa skulder

38 161 243	38 903 813
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

90 217 859	91 285 821
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-325 391	-64 403
Avskrivningar	946 486	948 638
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	621 094	884 236
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 553	-75 410
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	99 209	-86 966
Kassaflöde från löpande verksamhet	736 857	721 860
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-23 646
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-23 646
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-841 780	-1 200 530
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-841 780	-1 200 530
Årets kassaflöde	-104 923	-502 316
Likvida medel vid årets början	3 096 230	3 598 544
Likvida medel vid årets slut	2 991 307	3 096 229

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,1 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 184 712	4 184 712
	Hysesintäkt garage och bilplatser	136 400	137 008
	Hysesintäkt övrigt	500	1 200
	Övriga intäkter i verksamheten	0	6 425
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 015	2 779
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 594	11 403
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	81 807	0
		4 424 028	4 343 527
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-694 480	-209 873
	El	-55 291	-56 599
	Uppvärmning	-528 602	-534 468
	Vatten	-137 558	-128 136
	Renhållning	-84 286	-84 668
	Bevakningskostnader	0	-3 194
	TV, bredband, iptelefoni	-143 420	-142 717
	Obligatoriska besiktningar	0	-12 979
	Serviceavtal	-72 223	-78 782
	Hissar serviceavtal & besiktning	-97 881	-78 258
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-462 788	-354 527
	Förvaltningskostnader	-343 018	-349 783
	Försäkringar	-112 252	-87 050
	Fastighetsskatt	-106 085	-102 328
	Övriga driftskostnader	-90 677	-39 144
		-2 928 563	-2 262 508
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 000	-10 200
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 109	-10 027
	Föreningsverksamhet	0	-3 250
	Kontorsutrustning och -material	-5 881	-5 532
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 999	-7 802
	Konsulter	-82 413	-5 197
	Medlemsavgifter HSB	-36 400	-36 400
	Stämma och styrelse	-31 538	-24 211
		-195 338	-102 618
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-45 625	-259 926
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-23 508
	Underhåll mark och utemiljö	0	-146 450
		-45 625	-429 884

Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-116 280	-127 438
Övriga arvoden	-30 312	-18 802
Övriga personalkostnader	-362	0
Revisionsarvode	-4 830	0
Sociala avgifter	-28 847	-29 920
Utbildning	-3 250	0
	-183 880	-176 160

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-939 318	-939 318
Inventarier	-7 168	-9 321
	-946 486	-948 638

Not 8 Övriga finansiella poster		
Övriga kostnader fastighetslån	-810	-857
	-810	-857

Not 9,14 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		85 387 391	85 363 745		
Årets investering byggnader		0	23 646		
Ingående anskaffningsvärde mark		14 780 500	14 780 500		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		219 559	219 559		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		100 387 450	100 387 450		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-12 283 772	-11 344 454		
Årets avskrivningar byggnader		-939 318	-939 318		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-219 559	-219 559		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-13 442 648	-12 503 331		
Utgående bokfört värde		86 944 801	87 884 119		
Bokförda värden byggnader		72 164 301	73 103 619		
Bokförda värden mark		14 780 500	14 780 500		
Fastighetsbeteckning	Banslätt 6				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2004	74 000 000	22 200 000	96 200 000	70 200 000
		74 000 000	22 200 000	96 200 000	70 200 000
Not 10 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		79 998	79 998		
Utgående anskaffningsvärden		79 998	79 998		
Ingående avskrivningar		-65 662	-56 341		
Årets avskrivningar		-7 168	-9 321		
Utgående avskrivningar		-72 830	-65 662		
Utgående bokfört värde		7 168	14 336		
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter		3 216	1 563		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 370	217 949		
		238 586	219 512		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
	Räntesats				
Placering HSB 3 mån	1,65%	2 200 000	2 300 000		
		2 200 000	2 300 000		

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,67%	2023-09-25	3 877 138	532 380
Swedbank Hypotek A		0,70%	2025-11-25	5 525 908	50 000
Swedbank Hypotek A		1,13%	2026-12-22	7 557 725	60 000
Swedbank Hypotek AB		0,75%	2026-01-23	5 517 550	45 000
Svenska Handelsbanken Tullinge		1,27%	2024-06-01	4 825 000	50 000
Svenska Handelsbanken Tullinge		0,88%	2024-12-30	5 433 100	54 400
Svenska Handelsbanken Tullinge		4,06%	2027-09-30	4 562 500	50 000
				37 298 921	841 780

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **33 112 383**
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 090 021

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	48 216 000	48 216 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	48 216 000	48 216 000

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 399	11 369
	6 399	11 369

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	9 382	256
	9 382	256

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	109 431	88 836
Upplupna räntekostnader	50 845	50 270
Upplupen revision	11 000	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	356 632	345 680
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 416	8 750
	548 324	503 736

Not 18 Eventualförpliktelser

Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Annelie Stam	Arne Hansson	Daniel Korpysz
Jovan Raskovic	Leif Erling Emmoth	Mia Andrén
Tomas Hjelm		

Vår revisionsberättelse har avgivits;

Hans Johannesson	Jörgen Götehed
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lärkbacken i Tullinge, org.nr. 769606-2038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lärkbacken i Tullinge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas 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 misstag.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lärkbacken i Tullinge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Johannesson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Lärkbacken i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF ERLING EMMOTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 12:14:54



JOVAN RASKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:59:29



MIA ANDRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 14:46:42



ARNE HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 13:18:09



TOMAS HJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:57:27



DANIEL KORPYSZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 09:12:51



ANNELIE STAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:25:41



HANS JOHANNESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 10:13:19



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 14:50:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Lärkbacken i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS JOHANNESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 10:14:17



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 14:51:20



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.