

# Årsredovisning

för

## Brf Lärkan

788000-0174

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Lärkan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Kristin Östlund	Ordförande	2023
Gunilla Skyttner		2024
Christoffer Nilsson		2023
Michael Sundström		2024
Håkan Nordlöf		2023
Caroline Thelin		2023

#### *Styrelsesuppleanter*

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Ulf Öberg	2024
Birgitta Janzon	2024
Birger Dynesius	2023

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 10 röstberättigade.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

#### *Ordinarie revisorer*

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Björn Ärnström	2023

#### *Revisorssuppleanter*

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Anders Näslund	2023

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lärkan 15, byggd år 1957

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg.

## Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
31	Lägenheter	1935
5	Lokaler	370

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekoni Redovisning AB. Fastighetscompetens ansvar för föreningens fastighetsservice.

## Avtal

Föreningen har tecknat gruppavtal med Comhem.

## Årets investeringar och underhåll

Vi har medvetet hållit igen en del då vi har en kommande större utgift, åtgärd av fasaden(gaveln) på övre huset vid Gådeåvägen 3 B. Skyddrummet i nedre huset ska återställas till brukbart skick. Förutom normalt löpande underhåll med diverse små reparationer, har vi under 2022 besiktigat fasaderna. Vi har installerat dörrautomatik till soprummet, samt åtgärdat golvet i pannrummet. En lägenhet som drabbades av vattenskada föranledde en utgift på ett basbelopp (självriks 48 363 kr).

## Planerade investeringar och underhåll

- \* Tillgänglighetsanpassning av soprum vid 1 A.
- \* Byte av motorvärmrhuvar och insatser.
- \* Pågrusning av parkeringen.
- \* Fortsatt förbättring av belysning på vind och källare.
- \* Kontroll och åtgärd avseende fukt i fasad på 3B.
- \* Inventering av samtliga källarfönster.
- \* Inventering intrasse elladdningsstolpar.

## Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 702	1 710	1 579	1 540
Resultat efter finansiella poster	225	173	251	5
Balansomslutning	11 324	11 575	12 461	8 214
Soliditet (%)	24,9	22,5	19,5	26,5
Kassalikviditet (%)	32,3	63,7	162,0	455,0
Taxeringsvärde. tkr	10 637	8 289	8 289	8 289
Årsavgift, kr/kvm	674	674	634	628
Lån kr/kvm	3 576	3 666	3 756	2 518

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	133 800	1 119 383	1 176 291	170 333	<b>2 599 807</b>
Disposition av föregående års resultat:		24 867	145 466	-170 333	<b>0</b>
Årets resultat				222 442	<b>222 442</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>133 800</b>	<b>1 144 250</b>	<b>1 321 757</b>	<b>222 442</b>	<b>2 822 249</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 286 140
årets vinst	222 442
	<b>1 508 582</b>

disponeras så att avsättning till yttre underhållsfond	31 911
i ny räkning överföres	1 476 671
	<b>1 508 582</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	3	1 701 839	1 709 687
Övriga intäkter	3	127 600	154 784
		<b>1 829 439</b>	<b>1 864 471</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-129 923	-260 561
Fastighetsavgift/skatt	5	-37 868	-30 705
Driftkostnader	5	-872 670	-879 999
Övriga kostnader	5	-121 734	-81 052
Personalkostnader	6	-42 492	-55 092
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-275 393	-254 291
Övriga rörelsekostnader		0	-14 144
		<b>-1 480 080</b>	<b>-1 575 845</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>349 359</b>	<b>288 626</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-126 920	-118 293
		<b>-126 917</b>	<b>-118 293</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>222 442</b>	<b>170 333</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>222 442</b>	<b>170 333</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>222 442</b>	<b>170 333</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 514 267	9 756 055
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10, 11	279 898	313 503
		<b>9 794 165</b>	<b>10 069 558</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 794 165</b>	<b>10 069 558</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 214	0
Övriga fordringar		925	11 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	75 489	65 705
		<b>84 628</b>	<b>77 509</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	529 727	529 727
		<b>529 727</b>	<b>529 727</b>
<i>Kassa och bank</i>		915 484	897 843
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 529 839</b>	<b>1 505 079</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 324 004</b>	<b>11 574 637</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		133 800	133 800
Fond för yttre underhåll		1 179 867	1 155 000
		<b>1 313 667</b>	<b>1 288 800</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 286 140	1 140 674
Årets resultat		222 442	170 333
		<b>1 508 583</b>	<b>1 311 007</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 822 250</b>	<b>2 599 807</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 770 230	6 612 581
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 770 230</b>	<b>6 612 581</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 472 165	1 837 078
Leverantörsskulder		1 842	306 916
Aktuella skatteskulder		6 914	252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	250 604	218 003
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 731 525</b>	<b>2 362 249</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 324 004</b>	<b>11 574 637</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		222 442	170 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		275 393	268 435
Betald skatt		6 659	-3 263
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>504 494</b>	<b>435 505</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-8 214	0
Förändring av kortfristiga fordringar		1 098	58 799
Förändring av leverantörsskulder		-305 074	-858 022
Förändring av kortfristiga skulder		2 667 688	1 702 059
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 859 992</b>	<b>1 338 341</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-342 726
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-342 726</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-2 842 351	-1 897 078
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 842 351</b>	<b>-1 897 078</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>17 641</b>	<b>-901 463</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 427 570	2 329 032
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 445 211</b>	<b>1 427 569</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Stomme & grund	120 år
Stammar, värme	50 år
Fasad	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Inre UH	60 år
Styr & övervakning	15 år
Balkonger	40 år
El	20-40 år
Restpost	50 år
Miljöbod	25 år
Maskiner & inventarier	5 år
Markanläggningar	5 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då föreningen lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

#### ***Kortfristiga placeringar***

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

#### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift, kr/kvm

Årsavgifter genom total bostadsrättsyta.

Lån, kr/kvm

Total banksskuld genom total bostadsrättsyta.

## Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 690 000	8 690 000
	<b>8 690 000</b>	<b>8 690 000</b>

## Not 3 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 397 028	1 424 542
Årsavgifter lokaler	176 365	164 095
Hyror lokaler	19 246	16 006
Hyror garage	26 747	25 875
Hyror P-platser	21 750	22 346
Elavgifter	60 703	56 823
	<b>1 701 839</b>	<b>1 709 687</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Överlåtelseavgifter	3 622	5 943
Pantsättningsavgift	1 925	476
Andrahandsavgift	9 311	15 806
Övriga Fakturerade kostnader	112 742	132 559
	<b>127 600</b>	<b>154 784</b>

## Not 4 Reparationer- och underhåll

	2022	2021
Reparation och underhåll fastighet	125 964	260 561
Reparation- och underhåll tvättstuga	3 959	0
	<b>129 923</b>	<b>260 561</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	61 826	61 214
Inre skötsel/städ	42 047	39 302
Snö- och halkbekämpning	17 543	11 242
Utemiljö	0	1 592
	<b>121 416</b>	<b>113 350</b>

**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	97 622	104 530
Fjärrvärme	311 890	320 863
Vatten och avlopp	117 546	113 207
Sophantering och återvinning	46 408	45 812
	<b>573 466</b>	<b>584 412</b>

**Övriga driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	44 515	43 927
Kabel-TV och Internet	133 273	138 310
	<b>177 788</b>	<b>182 237</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

F-Skatt	37 868	30 705
	<b>37 868</b>	<b>30 705</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Ersättningar till revisor	1 000	1 000
Förvaltningsarvode	62 277	61 074
Övriga externa kostnader	58 457	18 978
	<b>121 734</b>	<b>81 052</b>

**Not 6 Styrelsearvoden**

**2022**                      **2021**

**Löner och andra ersättningar**

Styrelse	24 150	27 600
	<b>24 150</b>	<b>27 600</b>

**Sociala kostnader**

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 342	27 492
	<b>18 342</b>	<b>27 492</b>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**42 492**                      **55 092**

**Not 7 Avskrivningar**

**2022**                      **2021**

Avskrivningar byggnader	241 788	233 779
Avskrivningar markanläggningar	13 205	112
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	20 400	20 400
	<b>275 393</b>	<b>254 291</b>



### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetslån	126 916	118 289
Övriga räntekostnader	4	4
	<b>126 920</b>	<b>118 293</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 510 773	10 779 499
Inköp	0	3 752 832
Försäljningar/utrangeringar	0	-21 558
Mark	547 150	547 150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 057 923</b>	<b>15 057 923</b>
Ingående avskrivningar	-5 301 868	-5 075 503
Försäljningar/utrangeringar	0	7 414
Årets avskrivningar	-241 788	-233 779
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 543 656</b>	<b>-5 301 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 514 267</b>	<b>9 756 055</b>
Taxeringsvärden bostäder	9 786 000	7 455 000
Taxeringsvärden lokaler	851 000	834 000
	<b>10 637 000</b>	<b>8 289 000</b>

### Not 10 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 107	0
Inköp	0	264 107
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>264 107</b>	<b>264 107</b>
Ingående avskrivningar	-112	0
Årets avskrivningar	-13 205	-112
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 317</b>	<b>-112</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>250 790</b>	<b>263 995</b>

### Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 000	102 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
Ingående avskrivningar	-52 492	-32 092
Årets avskrivningar	-20 400	-20 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 892</b>	<b>-52 492</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 108</b>	<b>49 508</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kabel-tv avgifter	37 815	36 956
Förutbetalda försäkringspremier	37 674	28 749
	<b>75 489</b>	<b>65 705</b>

### Not 13 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Kortränta	4 475,4485	529 727	529 727	649 030
		<b>529 727</b>	<b>529 727</b>	<b>649 030</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 157498	0,97	2024-06-30	506 250	521 250
Stadshypotek 161832	2,65	2023-06-01	912 834	934 830
Stadshypotek 162438	4,69	2027-09-30	716 980	734 980
Stadshypotek 152577	1,79	2023-06-01	861 898	884 286
Stadshypotek 152578	1,79	2023-06-01	525 473	538 769
Stadshypotek 155989	1,4	2023-09-30	1 838 960	1 895 544
Stadshypotek 158164	1,15	2024-09-30	2 880 000	2 940 000
			<b>8 242 395</b>	<b>8 449 659</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 472 165	1 837 078

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 206 075 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	14 658	10 921
Förutbetalda årsavgifter	146 791	120 791
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 155	86 291
	<b>250 604</b>	<b>218 003</b>

**Not 16 Bokslutsrapport**

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand den 10 maj 2023

Kristin Östlund  
Ordförande

Håkan Nordlöf

Gunilla Skyttner

Michael Sundström

Christoffer Nilsson

Caroline Thelin

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2023

Björn Ärnström  
Revisor