



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Sånglärkan i Skövde



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Sånglärkan i Skövde med säte i Skövde org.nr. 769632-0576 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Frostaliden 2 | 2018-04-26 | 2018 |
| Frostaliden 6 | 2023-08-25 | 2018 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 54 | p-platser | 0 |
| 52 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 660 |
| Totalt 106 objekt | | 3 660 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Britt-Marie Lindén | Ordförande | 2023-09-15 | |
| Marcus Johansson | Ordförande | | 2023-09-15 |
| Robin Eliasson | Ledamot | 2023-09-15 | |
| Robin Eliasson | Suppleant | | 2023-09-15 |
| Martin Knutas | Ledamot | | |
| Patrik Johansson | Suppleant | | |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Lindén, Martin Knutas, Robin Eliasson och Patrik Johansson.

En förändring i styrelsen skedde då ordförande Marcus Johansson flyttade och avgick från styrelsen den 15 september. Styrelsen beslutade att välja Britt-Marie Lindén som ny ordförande och att suppleant Robin Eliasson klev upp som ordinarie ledamot och vice ordförande.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig Staffan Jansson.

Valberedning har varit: ingen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens årsavgifter ändrades 2023-01-01 då de höjdes. Innan fusionen av Träd- och Sånglärkan som genomfördes 2022 låg föreningarna på olika avgifter. För Sånglärkans ursprungliga medlemmar som legat på en lägre avgift blev det en höjning i två steg. I första steget så höjdes avgiften upp till den nivå som före detta Träd- och Sånglärkans medlemmar hade och det innebär en höjning på 3,8 %. Därefter höjdes årsavgiften med 2 % för alla.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan (upprättad år 2020) som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Intern debitering av vatten ändrades 2023-12-01. Pris på kallvatten höjdes från 16 kr/m³ till 52 kr per m³ (exkl moms) och varmvatten från 48 kr/m³ till 77 kr per m³ (exkl moms).

5-årsbesiktning av båda fastigheterna genomfördes den 15 maj. Vår entreprenör Fristad Bygg planerade då att upptäcka fel skulle vara utförda senast den 31 augusti. De gick emellertid i konkurs i mitten av juli 2023 innan de hunnit åtgärda alla garantiärenden.

Byte av förvaltare avseende både den tekniska förvaltningen och den ekonomiska/administrativa skedde den 1 oktober 2023 från Riksbyggen till HSB Norra Götaland.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2020 | Hösten 2020 gjordes ett arbete på vår utemiljö och en "trädgård" kom på plats. Tre blodbogar (framför Hus nr 6) och tre rödblommiga hästkastanjer (framför Hus nr 8) planterades. Västerut mot Jättaliden planterades en avenbokshäck och söderut planterades en aroniahäck. Sedan tidigare hade en avenbokshäck planterats österut i samarbete med Brf Frostalidens Lycka. |
| 2022 | Den 1 juli 2022 utfördes sammanslagning/fusion av Brf Sånglärkan och Brf Trädlärkan. Det innebär att Brf Trädlärkan upphörde att existera och att alla blev medlemmar i Brf Sånglärkan. |
| 2022 | Hösten 2022 installerades 22 stycken elbilsladdare på våra parkeringsplatser. |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 100 | 158 | 226 | 188 | 266 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 10 911 | 11 007 | 11 119 | 11 234 | 11 349 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 10 911 | 11 007 | 11 119 | 11 234 | 11 349 |
| Räntekänslighet, % | 15 | 16 | 16 | 17 | 17 |
| Energikostnad, kr/kvm | 185 | 193 | 131 | 128 | 134 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 792 | 740 | 730 | 733 | 731 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 88 | 92 | 92 | 92 | 88 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 898 | 806 | 796 | 796 | 829 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 158 | 2 934 | 1 437 | 1 444 | 1 441 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -688 | -442 | -89 | -159 | -17 |
| Soliditet, % | 66 | 66 | 66 | 65 | 65 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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 | 80 100 000 | 0 | 0 | 80 100 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 878 946 | 0 | 181 842 | 1 060 788 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 80 978 946 | 0 | 181 842 | 81 160 788 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -1 571 326 | -441 870 | -181 842 | -2 195 037 |
| Årets resultat, kr | -441 870 | 441 870 | -688 314 | -688 314 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -2 013 196 | 0 | -870 156 | -2 883 351 |
| S:a eget kapital, kr | 78 965 750 | 0 | -688 314 | 78 277 437 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 181 842 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott består till största delen av avskrivningarna på 1 054 451 kr som inte påverkar kassaflödet. Föreningen har påverkats som många andra av det allmänna ökade prisläget och med framförallt högre räntekostnader. Styrelsen valde att höja avgiften med 6 % fr.o.m. år 2024 och de arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

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 | -2 013 195 |
| Årets resultat, kr | -688 314 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -181 842 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -2 883 351 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -2 883 351 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 157 786 | 2 934 189 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | <u>129 842</u> | <u>14 116</u> |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 3 287 627 | 2 948 305 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 194 918 | -1 227 960 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -383 635 | -495 933 |
| Personalkostnader | Not 6 | -32 855 | -32 855 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | <u>-1 054 451</u> | <u>-1 020 117</u> |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -2 665 859 | -2 776 864 |
| RÖRELSERESULTAT | | 621 768 | 171 441 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 28 373 | 11 413 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-1 338 455</u> | <u>-624 724</u> |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -1 310 083 | -613 310 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -688 314 | -441 870 |
| ÅRETS RESULTAT | | -688 314 | -441 870 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|---------------------------|---------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 116 769 624 | 117 824 075 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>116 769 624</u> | <u>117 824 075</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>116 769 624</u> | <u>117 824 075</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 31 721 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 776 977 | 313 214 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 38 276 | 80 936 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>846 974</u> | <u>394 150</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 11 | 1 300 000 | 0 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | <u>1 300 000</u> | <u>0</u> |
| Kassa och bank | Not 12 | 0 | 1 499 718 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>0</u> | <u>1 499 718</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 146 974</u> | <u>1 893 868</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>118 916 598</u> | <u>119 717 943</u> |

BALANSRÄKNING

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 80 100 000 | 80 100 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 060 788 | 878 946 |
| Summa bundet eget kapital | 81 160 788 | 80 978 946 |
| Balanserat resultat | -2 195 037 | -1 571 326 |
| Årets resultat | -688 314 | -441 870 |
| Summa ansamlad förlust | -2 883 351 | -2 013 195 |
| Summa eget kapital | 78 277 437 | 78 965 751 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 19 744 850 | 6 672 774 |
| Summa långfristiga skulder | 19 744 850 | 6 672 774 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | 20 188 378 | 33 611 608 |
| Leverantörsskulder | 75 272 | 47 889 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 4 494 | 20 598 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 626 167 | 399 323 |
| Summa kortfristiga skulder | 20 894 311 | 34 079 418 |
| Summa skulder | 40 639 161 | 40 752 192 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 118 916 598 | 119 717 943 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | | 621 768 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | | 1 054 451 |
| | | <u>1 676 219</u> |
| Erhållen ränta | | 28 373 |
| Erlagd ränta | | <u>-1 338 455</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | | 366 137 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | | 324 138 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | | <u>238 123</u> |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | | 928 398 |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | | <u>0</u> |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | | 0 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | | <u>-351 154</u> |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | | -351 154 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | 577 244 |
| Likvida medel (inkl kortfristiga placeringar) vid årets början | | 1 499 718 |
| Likvida medel (inkl kortfristiga placeringar) vid årets slut | | <u>2 076 962</u> |
| | | 577 244 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 100 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 5 år |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 2 629 299 | 2 525 088 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 209 664 | 203 784 |
| Årsavgift vatten | 68 635 | 71 174 |
| Årsavgift el | 201 032 | 113 858 |
| Konsumtionsavgift el garage & bilplatser | 35 640 | 0 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 13 516 | 20 285 |
| | 3 157 786 | 2 934 189 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 0 | 14 116 |
| Bidrag (Naturvårdsverket+Elstöd) | 129 842 | 0 |
| | 129 842 | 14 116 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -19 162 | -7 891 |
| El | -350 613 | -413 107 |
| Uppvärmning | -166 448 | -149 745 |
| Vatten | -159 774 | -144 678 |
| Renhållning | -52 060 | -51 445 |
| TV, bredband, iptelefoni | -147 486 | -214 666 |
| Serviceavtal | -16 189 | -23 625 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -4 168 | -5 364 |
| Förvaltningskostnader | -161 664 | -92 481 |
| Försäkringar | -64 045 | -92 931 |
| Övriga driftskostnader | -53 309 | -32 026 |
| | -1 194 918 | -1 227 960 |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -28 758 | -37 366 |
| Övriga förvaltningskostnader | -350 196 | -425 543 |
| Kostnader överlåtelse och panter | 0 | -27 413 |
| Bankkostnader | -4 682 | -5 600 |
| Kundförluster m m | 0 | -10 |
| | -383 635 | -495 933 |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER | | |
| Föreningen har inte haft några heltidanställda | | |
| Arvode till styrelsen | -25 000 | -25 000 |
| Sociala avgifter | -7 855 | -7 855 |
| | -32 855 | -32 855 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -1 013 250 | -1 013 250 |
| Markanläggningar | -41 201 | -6 867 |
| | -1 054 451 | -1 020 117 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Not 8 BYGGNADER OCH MARK | | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 101 325 000 | 50 265 000 | | |
| Tillkommande byggnader vid fusion | 0 | 51 060 000 | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 20 731 250 | 10 273 750 | | |
| Tillkommande mark vid fusion | 0 | 10 457 500 | | |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 206 005 | 0 | | |
| Årets investering markanläggning (laddstolpar) | 0 | 206 005 | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 122 262 255 | 122 262 255 | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -4 431 313 | -1 801 163 | | |
| Tillkommande avskrivningar byggnader vid fusion | 0 | -1 616 900 | | |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 013 250 | -1 013 250 | | |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -6 867 | 0 | | |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -41 201 | -6 867 | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -5 492 631 | -4 438 180 | | |
| Utgående redovisat värde | 116 769 624 | 117 824 075 | | |
| Redovisade värden byggnader | 95 880 437 | 96 893 687 | | |
| Redovisade värden mark | 20 731 250 | 20 731 250 | | |
| Redovisade värden markanläggningar | 157 937 | 199 138 | | |
| Fastighetsbeteckning: Frostaliden 2 & 6 i Skövde | | | | |
| Taxeringsvärde | Värdeår | Mark | Totalt | Föreg år |
| Bostäder hyreshus | 2018 | 13 400 000 | 83 400 000 | 83 400 000 |
| | | 13 400 000 | 83 400 000 | 83 400 000 |
| Ställda säkerheter | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fastighetsinteckning | | | 42 127 500 | 42 127 500 |
| varav i eget förvar | | | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | | | 42 127 500 | 42 127 500 |
| Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR | | | | |
| Avräkning HSB | | | 776 962 | 0 |
| Skattekonto | | | 15 | 15 |
| Momsfordringar | | | 0 | 107 194 |
| Övriga fordringar | | | 0 | 206 005 |
| | | | 776 977 | 313 214 |
| Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | 38 276 | 80 936 |
| | | | 38 276 | 80 936 |
| Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | | |
| | Räntesats | Konv.datum | | |
| Placering HSB 3 mån | 3,55% | 2024-03-08 | 1 300 000 | 0 |
| | | | 1 300 000 | 0 |
| Not 12 KASSA OCH BANK | | | | |
| Swedbank | | | 0 | 1 499 718 |
| | | | 0 | 1 499 718 |

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|-------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek AB | 4,55% | 2024-05-28 | 6 712 954 | 70 424 |
| Nordea Hypotek AB | 4,73% | 2026-08-19 | 6 632 500 | 70 000 |
| Nordea Hypotek AB | 4,61% | 2025-10-15 | 6 650 000 | 70 000 |
| Nordea Hypotek AB | 4,51% | 2024-05-28 | 6 650 000 | 70 000 |
| SEB Bolån AB | 5,01% | 2024-06-28 | 6 615 000 | 70 000 |
| SEB Bolån AB | 0,80% | 2025-09-28 | 6 672 774 | 70 424 |
| | | | 39 933 228 | 420 848 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 744 850**

Nästa års amortering av långfristig skuld 210 424
Lån som ska konverteras inom ett år 19 977 954
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **20 188 378**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,03%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 683 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 37 828 988

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Personalens källskatt | 0 | 7 500 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 7 855 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 494 | 4 991 |
| | 4 494 | 20 346 |

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 163 902 | 29 615 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 303 283 | 242 509 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 158 982 | 127 199 |
| | 626 167 | 399 323 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Britt-Marie Lindén

.....
Martin Knutas

.....
Robin Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

RevisorsCentrum I Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sånglärkan i Skövde Org.nr 769632-0576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sånglärkan i Skövde för år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Vårt 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sånglärkan i Skövde för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelser 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.

Skövde dag som framgår av digital signering
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Sånglärkan i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT-MARIE LINDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:22:29



ROBIN ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:13:18



MARTIN KNUTAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:34:48



STAFFAN JANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 13:34:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Sånglärkan i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STAFFAN JANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 13:27:35



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.