

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Lärkträdet**

773200-0349

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Lärkträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lärkträdet 3. Detta är föreningens sextiosjätte verksamhetsår.

Föreningen har sitt säte i KARLSTAD.

### Medlemsinformation

#### STYRELSE OCH REVISORER

Vid utgången av räkenskapsåret hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Johanna Sem (ordförande)  
Natti Johansson  
Åsa Jarsén  
Karin Jurss Fischer

Ordinarie revisor:

Johan Frisk

Revisorssuppleant:

Karin Björk

#### SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Ordinarie föreningsstämma för 2023 har hållits 2023-06-14

Därutöver har fem styrelsemöten hållits:

2023-02-22, 2023-04-27, 2023-09-26, 2023-10-10 samt 2023-12-04.

#### LÄGENHETSBYTEN

Lgh 1:3 Andreas och Ann-Britt Harladsson har överlåtits till Caisa Andersson 2023-04-03

Lgh 2:1 Jonatan och Emma Högström har överlåtits till Fredrik Hultman 2023-08-11

#### FASTIGHET

Föreningens fastighet, Lärkträdet 3. är taxerad till 18 856 000 och består av 25st lägenheter med en lägenhetsyta av 1,293 kvm. I fastigheten finns 1 st butikslokal på 32 kvm, 6 st garage på tillsammans 106 kvm och ett soprum på 14 kvm. Fastigheten är försäkrad till sitt fulla värde.

#### HYRESERSÄTTNING

Årsavgifter och hyror inklusive värmeavgifter har uttagits med 805 640 kr (fg år 782 854 kr).

#### BRÄNSLEKOSTNADER

Föreningens bränslekostnader har under året uppgått till 230 523 kr (fg år 222 505 kr).

#### INVESTERINGAR

Under året har inga investeringar gjorts.

#### REPARATIONER

Under året har diverse reparationer och underhåll utförts till en kostnad av 143 422 kr (fg år 163 007 kr).

#### LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Ersättningar till styrelsen och kassören har under året beräknats uppgå till 35 100 kr (fg år 29 400 kr).

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>
Årsavg per kvm upplåten bostadsrätt	583
Skuldsättning per kvm	2 027
Sparande per kvm	29
Räntekänslighet	3
Energikostnad per kvm	234

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Reserv- upp skriv.fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	1 114	333	-1 029	-22	<b>446</b>
Minskning uppskrivningsfond		-27		27		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-22	22	<b>0</b>
avs yttre rep.fond			57	-57		<b>0</b>
Årets resultat					-22	<b>-22</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>1 087</b>	<b>390</b>	<b>-1 081</b>	<b>-22</b>	<b>424</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 081 393
årets förlust	-21 930

**-1 103 323**

behandlas så att  
avsättes till yttre reparationsfond  
i ny räkning överföres

56 568  
-1 159 891  
**-1 103 323**

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Hysesintäkter</b>			
Nettoomsättning		805 641	782 853
Övriga rörelseintäkter		5 912	0
<b>Summa hyresintäkter</b>		<b>811 553</b>	<b>782 853</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	1	-688 176	-683 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-84 916	-84 916
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-773 092</b>	<b>-768 260</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 461</b>	<b>14 593</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-60 459	-36 839
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 391</b>	<b>-36 838</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 930</b>	<b>-22 245</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-21 930</b>	<b>-22 245</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 930</b>	<b>-22 245</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	2 767 044	2 845 964
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 247	8 243
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 769 291</b>	<b>2 854 207</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**2 769 291**

**2 854 207**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		73 842	30 720
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>73 842</b>	<b>30 720</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		553 391	600 556
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>553 391</b>	<b>600 556</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>627 233</b>	<b>631 276</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**3 396 524**

**3 485 483**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		50 500	50 500
Uppskrivningsfond		1 087 600	1 114 150
Fond för yttre underhåll	5	389 508	332 940
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 527 608</b>	<b>1 497 590</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 081 394	-1 029 131
Årets resultat		-21 930	-22 245
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 103 324</b>	<b>-1 051 376</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>424 284</b>	<b>446 214</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 584 458	2 685 806
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 584 458</b>	<b>2 685 806</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Inre reparationsfond	7	19 845	20 065
Skatteskulder		44 285	0
Övriga skulder		112 376	110 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		211 276	222 813
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>387 782</b>	<b>353 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 396 524</b>	<b>3 485 483</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-21 930	-22 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		84 916	84 916
Betald skatt		2 434	-5 451
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>65 420</b>	<b>57 220</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 271	777
Förändring av kortfristiga skulder		-9 966	154 185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>54 183</b>	<b>212 182</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-101 348	-202 696
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-101 348</b>	<b>-202 696</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-47 165</b>	<b>9 486</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		600 556	591 069
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>553 391</b>	<b>600 555</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Byggnadsinventarier	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt underhåll.

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggerat mått på föreningens kostnader för energi.

### Not 1 Fastighetens driftskostnader

	2023	2022
Elkostnad	27 245	33 916
Vatten	52 493	56 046
Fjärrvärme	230 523	222 505
Reparation och underhåll	143 422	136 007
Redovisningstjänster	51 861	47 498
Arvode Styrelse	35 100	29 400
Sociala avgifter	11 028	9 237
Kabel-TV avgifter, bredband	51 852	47 483
Försäkring fastighet	28 357	24 684
Fastighetsskatt	45 785	41 035
Övriga kostnader	10 510	35 533
	<b>688 176</b>	<b>683 344</b>

## Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntor fastighetslån	60 459	36 822
Bankkostnader	1 086	1 063
	<b>61 545</b>	<b>37 885</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 475 913	4 475 913
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 475 913</b>	<b>4 475 913</b>
Ingående avskrivningar	-2 770 649	-2 718 279
Årets avskrivningar	-52 370	-52 370
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 823 019</b>	<b>-2 770 649</b>
Ingående uppskrivningar	1 140 700	1 167 250
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-26 550	-26 550
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 114 150</b>	<b>1 140 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 767 044</b>	<b>2 845 964</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 476 000	11 476 000
Taxeringsvärden mark	7 380 000	7 380 000
	<b>18 856 000</b>	<b>18 856 000</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 923	119 923
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 923</b>	<b>119 923</b>
Ingående avskrivningar	-111 680	-105 684
Årets avskrivningar	-5 996	-5 996
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-117 676</b>	<b>-111 680</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 247</b>	<b>8 243</b>

**Not 5 Yttre reparationsfond**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Behållning vid årets början	332 940	276 372
Avsättning	56 568	56 568
	<b>389 508</b>	<b>332 940</b>

**Not 6 Kortfristig del av långfristig skuld**

Kortfristig del av långfristiga skulder 101 348 kr.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Skuld efter fem år</b>		
Handelsbanken/Stadshypotek	2 179 066	2 280 414
	<b>2 179 066</b>	<b>2 280 414</b>

**Not 7 Inre reparationsfond**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Behållning vid årets början	20 066	20 466
uttag	-221	0
	<b>19 845</b>	<b>20 466</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	3 550 000	3 550 000
	<b>3 550 000</b>	<b>3 550 000</b>

Karlstad / 2024

Johanna Sem  
Ordförande

Åsa Jarsén

Natti Johansson

Karin Fischer

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Frisk  
Revisor

# Årsredovisning

för

## BRF Lärkträdet

773200-0349

Räkenskapsåret  
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Lärkträdet intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma / 2024. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Karlstad / 2024

Johanna Sem