

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Lärkan  
Org nr: 769613-3292





---

# Innehållsförteckning

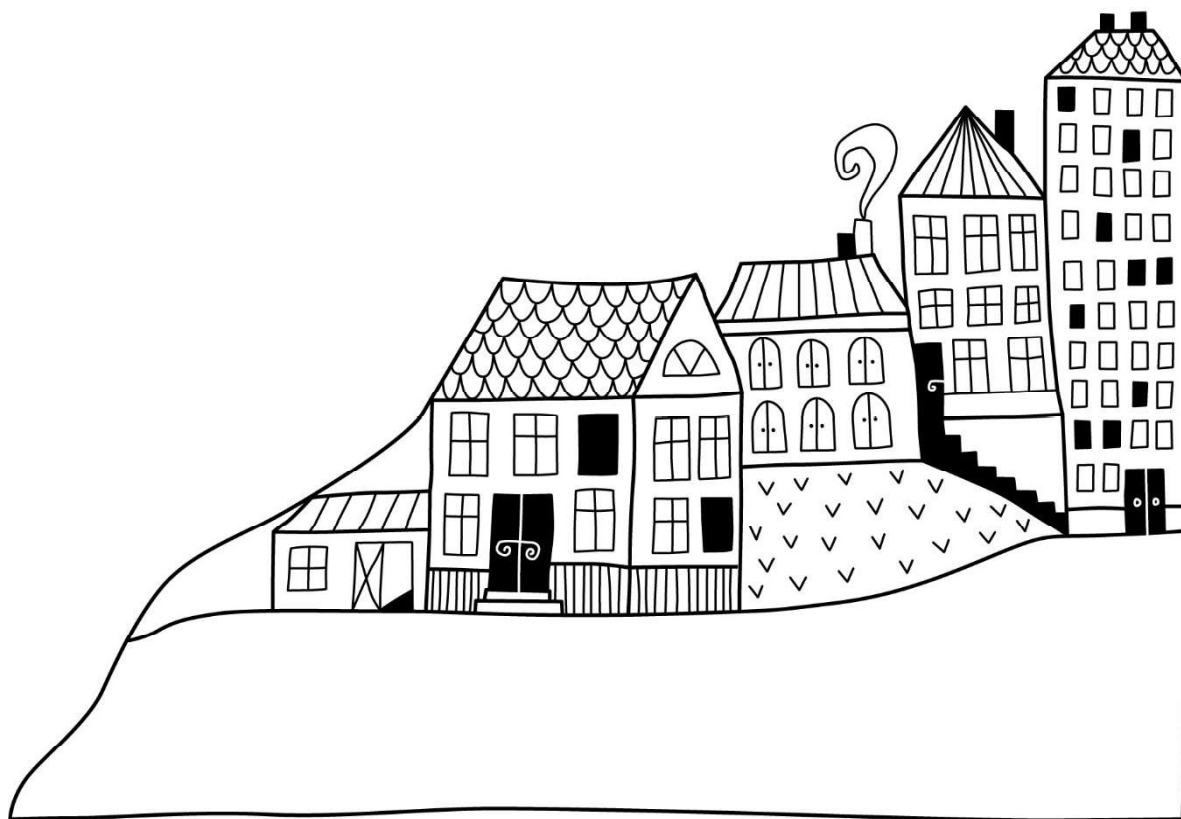
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening  
Lärkan får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt 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 (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-27. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år vilket främst beror på lägre underhållskostnader och elkostnader samt ökade intäkter. Under verksamhetsåret har föreningen omförhandlat ett av sina lån vilket resulterat i högre räntekostnader för året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 179% till 259%.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 894 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rügen 4 i Lunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Stralsundsvägen 90 och 92 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	12
3 rum och kök	6
4 rum och kök	12

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	2	Utrustade med laddstation
Antal p-platser	10	
Antal carport	2	Utrustade med laddstation



Total tomtarea	5 136 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 565 m <sup>2</sup>
Total övrig intäktsbringande yta i byggnad (2 garage samt förråd)	53 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	60 278 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 278 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rügen 6 tillsammans med BRF Hussvalan och BRF Backsvalan. Föreningens andel är 29,5 procent. Samfälligheten förvaltar parkområde, fjärrvärme, VA-ledningar, sophantering, gemensamhetslokal m.m.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 135 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 700 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 273kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 700 tkr (273 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av trädäck	2016
Underhållsspolning	2016
Underhåll av dörrar i elcentral	2018
Underhållsspolning	2020
Underhåll fasad, loftgångar och dörrar	2022

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Viktor Löfgren	Ordförande	2024
Stina Darabian	Ledamot	2024
Mia Justesen	Ledamot	2024
Mattias Mårtensson	Ledamot	2024
Daniel Lagerborg	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
David Jonsson	Suppleant	2024
Magnus Sandgren	Suppleant	2024
Tobias Linsefors	Suppleant	2024
Åsa Skånberg	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 949 kr/m<sup>2</sup>/år.

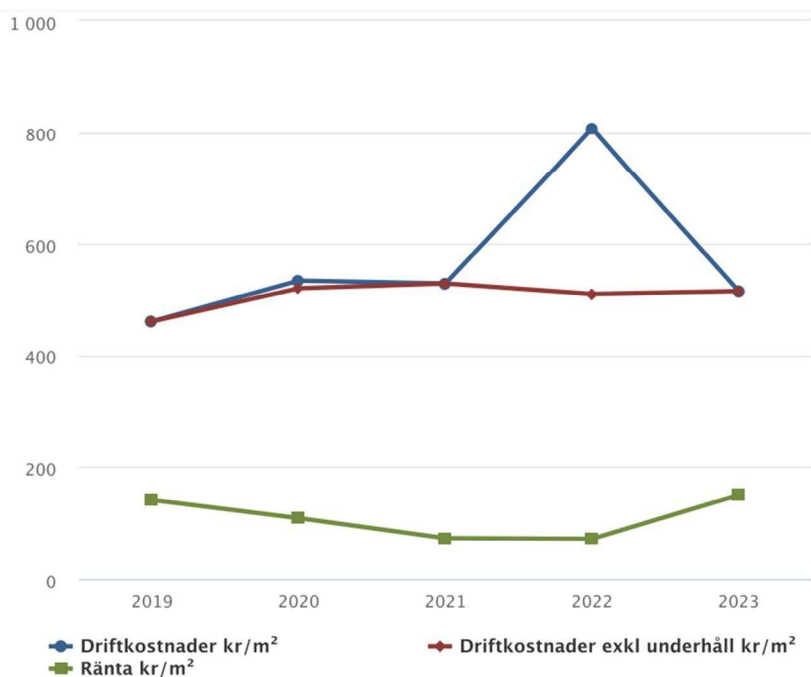
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 759 705	2 475 969	2 442 504	2 411 263	2 447 510
Resultat efter finansiella poster	394 420	-482 011	217 047	120 560	257 926
Årets resultat	394 420	-482 011	217 047	120 560	257 926
Resultat exkl avskrivningar	893 932	15 518	710 611	614 123	751 490
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	193 932	-571 482	123 611	32 123	408 490
Balansomslutning	61 731 154	61 613 740	61 989 076	61 942 578	63 170 412
Årets kassaflöde	608 552	40 683	603 008	-751 442	664 892
Soliditet %	60	60	60	60	58
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	259	20	243	14	231
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande år	259	179	243	169	231
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	98	97	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 092	992	978	970	981
Driftkostnader kr/kvm	515	807	529	534	461
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	515	510	529	520	461
Energikostnad kr/kvm	193	238	204	196	162
Underhållsfond kr/kvm	1 438	1 171	1 243	1 019	811
Reservering till underhållsfond kr/kvm	267	224	224	222	131
Sparande kr/kvm	341	303	271	248	287
Ränta kr/kvm	150	72	73	109	141
Skuldsättning kr/kvm	9 120	9 194	9 266	9 332	9 801
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 309	9 384	9 458	9 525	10 003
Räntekänslighet %	8,5	9,5	9,7	9,8	10,2



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 320 000	3 065 215	-2 200 659	-482 011
Disposition enl. årsstämmobeslut			-482 011	482 011
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				394 420
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 320 000</b>	<b>3 765 215</b>	<b>-3 382 670</b>	<b>394 420</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 682 670
Årets resultat	394 420
Årets fondreservering enligt stadgarna	-700 000
<b>Summa</b>	<b>-2 988 250</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -2 988 250

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 759 705	2 475 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	218 354	130 399
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 978 059</b>	<b>2 606 368</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 348 936	-2 112 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 808	-221 718
Personalkostnader	Not 6	-141 388	-79 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-499 512	-497 529
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 225 643</b>	<b>-2 911 885</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>752 416</b>	<b>-305 517</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 771	12 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-394 767	-188 630
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-357 996</b>	<b>-176 494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>394 420</b>	<b>-482 011</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>394 420</b>	<b>-482 011</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	59 165 385	59 641 728
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	101 227	124 395
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 266 612</b>	<b>59 766 123</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 266 612</b>	<b>59 766 123</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		194	4 493
Övriga fordringar	Not 12	222	271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	152 197	139 476
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>152 613</b>	<b>144 240</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 311 929	1 703 378
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 311 929</b>	<b>1 703 378</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 464 543</b>	<b>1 847 617</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>61 731 154</b>	<b>61 613 740</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 320 000	36 320 000
Fond för yttre underhåll		3 765 215	3 065 215
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 085 215</b>	<b>39 385 215</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 382 670	-2 200 659
Årets resultat		394 420	-482 011
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 988 250</b>	<b>-2 682 670</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 096 965</b>	<b>36 702 544</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 682 817	15 798 870
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 682 817</b>	<b>15 798 870</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	194 468	8 270 649
Leverantörsskulder		151 190	263 072
Skatteskulder		132 096	126 606
Övriga skulder	Not 16	-3 047	-5 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	476 666	457 561
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>951 373</b>	<b>9 112 326</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>61 731 154</b>	<b>61 613 740</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	394 420	-482 011
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	499 512	497 529
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>893 932</b>	<b>15 518</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 374	-22 033
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-84 772	296 676
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>800 786</b>	<b>290 161</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-59 478
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-59 478</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-192 234	-190 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-192 234</b>	<b>-190 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>608 552</b>	<b>40 683</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 703 378</b>	<b>1 662 695</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 311 930</b>	<b>1 703 378</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamhet. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder i kreditinstitut.

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
IMD	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 434 344	2 296 608
Hyrer, garage	23 545	12 600
Hyrer, p-platser	66 525	49 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 100	-10 800
Elavgifter	245 391	128 061
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 759 705</b>	<b>2 475 969</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 456	120 456
Övriga ersättningar*	10 093	9 108
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Erhållna statliga bidrag	86 906	0
Övriga rörelseintäkter	900	837
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>218 354</b>	<b>130 399</b>

\*Avser pant- och överlåtelseavgifter

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-777 258
Reparationer	-134 534	-49 953
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 518	-64 578
Samfällighetsavgifter	-406 635	-381 522
Försäkringspremier	-39 565	-35 380
Kabel- och digital-TV	-124 452	-124 452
Serviceavtal	-6 050	0
Obligatoriska besiktningar	-61 575	-49 900
Drift och förbrukning, övrigt	0	-5 500
Förbrukningsinventarier	-1 046	0
Vatten	-65 699	-76 256
Fastighetsel	-199 472	-346 422
Hushållsel**	-14 212	0
Uppvärmning	-227 070	-201 338
Förvaltningsarvode drift*	-1 108	-163
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 348 936</b>	<b>-2 112 721</b>

\*Avser fastighetsskötsel \*\* Avser elkostnader hänfödda till laddstationer

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-184 099	-180 104
IT-kostnader	-1 815	-1 815
Arvode, yrkesrevisorer	-13 313	-11 250
Övriga försäljningskostnader	-4 725	0
Övriga förvaltningskostnader	-19 878	-15 030
Kreditupplysningar	-231	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 400	-8 894
Bankkostnader	-2 547	-2 100
Övriga externa kostnader	-800	-1 600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-235 808</b>	<b>-221 718</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-107 585	-60 810
Sociala kostnader	-33 803	-19 107
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-141 388</b>	<b>-79 917</b>

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-476 343	-476 343
Avskrivning Installationer	-23 168	-21 186
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-499 512</b>	<b>-497 529</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	209	7 635
Ränteintäkter från likviditetsplacering	36 382	4 275
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	170	226
Övriga ränteintäkter	11	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>36 771</b>	<b>12 136</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-393 669	-187 914
Övriga räntekostnader	-1 098	-716
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-394 767</b>	<b>-188 630</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	54 581 000	54 581 000
Mark	10 110 000	10 110 000
	<b>64 691 000</b>	<b>64 691 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>64 691 000</b>	<b>64 691 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-5 049 272	-4 572 928
	<b>-5 049 272</b>	<b>-4 572 928</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-476 343	-476 343
	<b>-476 343</b>	<b>-476 343</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 525 615</b>	<b>-5 049 271</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	49 055 385	49 531 728
Mark	10 110 000	10 110 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	60 200 000	60 200 000
Lokaler	78 000	78 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>60 278 000</b>	<b>60 278 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>47 078 000</i>	<i>47 078 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 200 000</i>	<i>13 200 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	231 683	172 205
	<b>231 683</b>	<b>172 205</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	59 478
	<b>0</b>	<b>59 478</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>231 683</b>	<b>231 683</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-107 288	-86 103
	<b>-107 288</b>	<b>-86 103</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-23 168	-21 186
	<b>-23 168</b>	<b>-21 186</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>101 227</b>	<b>124 395</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	101 227	124 395

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	222	271
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>222</b>	<b>271</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 376	39 565
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 226	45 026
Förutbetald elavgift	256	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 742	20 742
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	256
Förutbetald samfällighetsavgift	36 598	33 886
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>152 197</b>	<b>139 476</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 414 070	1 477 688
Transaktionskonto	897 859	225 690
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 311 929</b>	<b>1 703 378</b>



**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	23 877 285	24 069 519
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-194 468	-114 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-8 084 649
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>23 682 817</b>	<b>15 798 870</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,89%	2025-05-09	7 565 649	0	76 000	7 489 649
STADSHYPOTEK	4,31%	2026-04-30	8 084 649	0	78 234	8 006 415
SBAB	1,00%	2027-05-10	8 419 221	0	38 000	8 381 221
<b>Summa</b>			<b>24 069 519</b>	<b>0</b>	<b>192 234</b>	<b>23 877 285</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 194 468 kr amorteras varför den delen av skulden ska betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 23 682 817 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag, samt att löpande amortering per år är 194 468 kr, är kvarstående lån i föreningen efter fem år 22 904 945 kr.

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skuld för moms	-3 047	-5 561
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-3 047</b>	<b>-5 561</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	32 991	15 176
Upplupna räntekostnader	57 513	5 929
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	89 541
Upplupna elkostnader	26 021	52 603
Upplupna revisionsarvoden	13 313	11 250
Upplupna styrelsearvoden	105 000	48 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 939	12 035
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 889	222 726
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>476 666</b>	<b>457 561</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	28 380 000	28 380 000



## Styrelsens underskrifter

Lund 2024-

\_\_\_\_\_  
Viktor Löfgren

\_\_\_\_\_  
Daniel Lagerborg

\_\_\_\_\_  
Mattias Mårtensson

\_\_\_\_\_  
Stina Darabian

\_\_\_\_\_  
Mia Justesen

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Faktor AB

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557513979772

## Dokument

### Årsredovisning 2023 Brf Lärkan

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-03-28 09:12:45 CET (+0100) av Charlotte Andersson (CA)

Färdigställt 2024-04-05 09:39:26 CEST (+0200)

## Initierare

Charlotte Andersson (CA)

Riksbyggen

charlotte.andersson@riksbyggen.se

## Signerare

Håkan Ekstrand (HE)

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2024-04-05 09:39:26 CEST (+0200)

Daniel Lagerborg (DL)

Daniel.Lagerborg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL ALEXANDER LAGERBORG"

Signerade 2024-04-04 18:58:01 CEST (+0200)

Mattias Mårtensson (MM)

mattias\_m\_0301@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Erik Mattias Mårtensson"

Signerade 2024-04-04 17:13:38 CEST (+0200)

Viktor Löfgren (VL)

Personnummer 199008151038

viktor.lofgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTOR LÖFGREN"

Signerade 2024-04-04 17:15:26 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513979772

Mia Justesen (MJ)  
*justesen.mia@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA JUSTESEN"*  
*Signerade 2024-03-28 09:31:49 CET (+0100)*

Stina Darabian (SD)  
*stina@darabian.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STINA DARABIAN"*  
*Signerade 2024-03-30 19:48:20 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lärkan**

Org.nr 769613-3292

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lärkan för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lärkan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-05 07:39:03 UTC+00:00

**Håkan Ekstrand**



e01c8062-43e4-4106-90b5-43945a1b7d7c

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Bostadsrättsförening Lärkan

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Bostadsrättsförening Lärkan i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

