



Årsredovisning 2024

BRF LÄRKAN

Org.nr 716409-9363



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1–6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8–9
Noter	10–12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lärkan får härmed avlämna årsredovisning för 2024 – föreningens trettiosjätte verksamhetsår.

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Lärkträdet 5, Vänersborgs kommun.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Årets taxeringsvärde är 19 305 000 kr, varav byggnad 14 400 000 kr

Föreningens byggnad omfattar 20 lägenheter fördelat på 5 st tvåor, 12 st treor och 3 st fyror.
Utöver detta finns 13 st garageplatser i källaren samt 1 lokal för styrelsemöten.

Styrelse m.m

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:	Gunnar Olsson	ordförande/kassör
	Christer Hjorth	sekreterare
	Jan Enkvist	ledamot
	Yvonne Billqvist	ledamot
	Jonas Göthberg	ledamot

Suppleant: Charlotta Karlsson

Ordinarie revisor: SF Redovisning AB i Trestad som utsett Eva Andersson,
till huvudansvarig.

Förvaltning

Förvaltningen har skötts av Zackrissons SMÅFÖRETAGSEKONOMI, Vänersborg.

Personal

Föreningen har ej haft någon anställd personal.
Styrelsearvode inklusive arbetsgivaravgifter har utgått med 20 613 kr.

Yttre fond

Stadgeenlig avsättning till yttre fond för fastighetsunderhåll har skett med 58 000 kr. (0,3% av totalt taxeringsvärde 19 305 000 kr)

Lån

Föreningen har följande lån; fördelat enl nedan:

Swedbank:

- 1 118 400 kr till ränta 1,34% amortering 46 600 kr/kvartal, villkorsändring 2030-09-25
- 3 357 260 kr till ränta 3,9% amortering 16 790 kr/kvartal, villkorsändring 2028-03-24
- 2 158 000 kr till ränta 3,52% amortering 21 000 kr/kvartal, villkorsändring 2029-04-25

Från och med 2022 har föreningen ändrat redovisningsprincipen gällande klassificering av skulder till kreditinstitut på så sätt att som kortfristig del hänförs de skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader samt beräknad amortering nästkommande år. Detta medför att på balansdagen uppgick de långfristiga skulderna till 6 533 660 kronor, varav kortfristig del 337 560 kronor (7 441 922 kronor, varav kortfristig del 3 066 262 kronor föregående balansdag). Det högre beloppet som kortfristig del 2023 beror på att SBAB:s lån skulle omförhandlas under år 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 och vid räkenskapsårets slut 24 st.

Flerårsöversikt (SEK)

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	1 199 328	1 177 913	1 124 324	1 122 132
Årsavgiftens andel %	95,7	95,6	95,3	95,5
Årsavgift Kr/m ²	702	688	656	656
Res efter finansiella poster	170 522	267 271	164 441	171 559
Soliditet %	50	46	44	43
Låneskuld	6 533 660	7 441 922	7 738 855	7 995 881
Låneskuld Kr/m ²	3 996	4 552	4 793	4 890
Yttre fond underhåll	1 219 100	1 161 100	1 103 100	1 045 100
Avsättning yttre fond Kr/m ²	35	35	35	30
Sparande kr/m ²	220	280	217	222
Räntekänslighet	5,7	6,6	7,2	7,5
Energikostnad kr/m ²	180	154	162	172

Kassaflödesanalys (SEK)

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet				
Rörelseresultat efter avskrivningar	170 522	267 271	164 441	171 559
Återläggning avskrivningar	189 907	190 339	190 957	191 839
Finansiella inbetalningar	0	0	0	0
Finansiella Utbetalningar/amorteringar	-908 262	-296 933	-257 026	-251 643
Skatt	0	0	0	0
Förändring rörelsekapital				
Förändring kortfristiga skulder	-12 385	44 087	5 588	20 560
Kassaflöde löpande verksamhet	-560 218	204 764	103 960	132 315
Kassaflöde från investeringsverksamhet				
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	-624 272
Finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Kassaflöde investeringsverksamhet	0	0	0	-624 272
Kassaflöde	-560 218	204 764	103 960	-491 957
Ingående kassa	1 095 108	890 344	786 384	1 278 341
Utgående kassa	534 890	1 095 108	890 344	786 384

Viktiga händelser under året 2024

Presentation av föreningens underhållsplan

Under januari inbjöds alla föreningens medlemmar till en presentation och genomgång av föreningens *underhållsplan*. Presentationerna genomfördes i styrelserummet med fem deltagare per tillfälle. Sjutton av husets tjugo lägenheter var representerade. Hela presentationen i digital form mejlades sedan till alla deltagare.

Nedrivet staket vid Edsgatan

I början av februari raserades en stor del av *föreningens trästaket* mot Edsgatan av en lastbil på väg ut från gården. Föraren smet från platsen, men ett vittne till händelsen noterade fordonets registreringsnummer. Företaget som ägde fordonet kontaktades, tog omedelbart på sig ansvaret och såg till att ett nytt staket sattes upp med hjälp av ett av de större lokala byggföretagen.

Oro kring händelser vid grannfastigheten

Flera lägenhetsinnehavare kände oro och obehag inför de "ljusskygga aktiviteter" som ofta bevittnades runt grannfastigheten på Edsgatan 36. Styrelsen tog under våren kontakt med den dåvarande *kommunpolisens*, som förklarade att man från polisens sida var fullt medveten om det mesta som hände i och runt fastigheten i fråga. Hon menade också att den numera täta polisnärvaron där borde få oss alla att känna sig tryggare.

Nya regler för sopsortering

Under våren informerade kommunavdelningen *Kretslopp och vatten* om reglerna för *fastighetsnära sopsortering*. I anslutning till vår fastighet skulle det snart behöva finnas lämpligt utrymme för ett antal nya sopsorteringskärl. En tjänsteman från *Kretslopp och vatten* besökte oss, studerade våra olika alternativ och föreslog sedan att det större av våra cykelförråd på gården skulle tömmas på cyklar för att sedan användas som sopsorteringsrum.

Amortering och omsättning av lån

I maj omsattes ett *lån* på närmare tre miljoner som föreningen hade haft hos SBAB. Inför omsättningen amorterades drygt en halv miljon. Efter granskning av bankernas ränteeerbjudanden, valde styrelsen offerten från *Swedbank*, där vi nu har alla våra lån på sammanlagt cirka 6,5 miljoner.

Medlemmars eget arbete

Flera föreningsmedlemmar bidrog med *eget arbete* till fastighetens skötsel, underhåll och förbättringar. På det viset hölls *trädgården* med gräs och buskar i gott skick, och vintertid hölls *yttertrappan och ingångarna* fria från snö och is. Här är fler exempel på sådant arbete:

- De skador vi hade på fasaden ovanför gästparkeringen åtgärdades genom att den aktuella delen av väggen kläddes med samma sorts *liggande panel* som på cykelboden intill. Panelen målades sedan med färg i samma gråa nyans som all rappning nertill runt huset har.
- När det större av våra två cykelförråd nu skulle bli föreningens egen "återvinningsstation", behövde föreningen ett nytt cykelförråd, och därför byggdes det gamla takförsedda cykelstället inne på gården om till en *ny cykelbod* med låsbar dörr.
- Hela *staketet ut mot Edsgatan* målades i samma färgnyanser som huset. Även spaljéerna vid garagedfarten målades.

Målning av takfoten mot söder

En målerifirma anlätades för välbehövlig målning av hela *takfoten mot söder*.

Kontakt med ny ägare till grannfastigheten

Styrelsen hade under flera år förgäves försökt etablera kontakt med ägaren till grannfastigheten på Edsgatan 36. På våren fick huset en ny ägare och senare också en fastighetsförvaltare och ägarrepresentant i Vänersborg. Med den senare fick vår styrelse igång en *fungerande kommunikation* som förenklade hanteringen av sådana frågor som rör de båda fastigheterna.

Rengöring av fasaden

I slutet av september tvättades och ytbehandlades de delar av vår *husfasad* som var missfärgade av rödlav. Ett företag med specialisering på just sådant här utförde arbetet under två dagar. Fasaden såg sedan ut att vara fri från missfärgningar.

Lagning av golv i garaget

I mitten av oktober lagades skador på *golvet i garaget* av en lokal murarfirma. Samtidigt åtgärdades en ny skada i rappningen på gaveln mot Edsgatan.

Beslut om ny undercentral

I föreningens underhållsplan är en ny *fjärrvärmecentral* planerad för innevarande period. I december beslutades styrelsen att anlita vår ordinarie rörfirma i Vänersborg för byte till en ny modern fjärrvärmecentral. April månad 2025 har bedömts som en lämplig tid för arbetet.

Aktuell presentation av föreningens underhållsplan

I december uppdaterades föreningens underhållsplan med bland annat tillägg av de åtgärder som genomförts under 2024. En *ny version av underhållsplanen* fanns sedan tillgänglig i digital form för alla medlemmar i föreningen.

Lägenheter som bytt ägare

Inga överlåtelser har skett under året

Förändring i eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Vid årets början	1 766 017	1 161 100	3 637 247	6 564 364
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning yttre fond		58 000	-58 000	
Årets resultat			170 522	170 522
Vid årets slut	1 766 017	1 219 100	3 749 769	6 734 886

Förslag till resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition:

Balanserad vinst	3 637 247 kr
Årets stadgeenliga fondavsättning	- 58 000 kr
Årets resultat	170 522 kr
Totalt	3 749 769 kr

disponeras så att i ny räkning överföres 3 749 769 kr.

Resultat av föreningens verksamhet under 2024 samt föreningens ekonomiska ställning 2024-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

		2024	2023
<u>Intäkter fastighetsförvaltning</u>	Not	kr	kr
Årsavgifter		1 199 328	1 177 913
El-stöd			8 103
Summa intäkter fastighetsförvaltning		1 199 328	1 186 016
<u>Rörelsekostnader</u>			
Driftskostnader	2	-571 513	-466 581
Övriga externa kostnader	3	-66 359	-68 491
Summa rörelsekostnader		-637 872	-535 072
Rörelseresultat		561 456	650 944
<u>Avskrivningar</u>			
Inventarier		-1 009	-1 441
Byggnader		-157 840	-157 840
Byggnadsinventarier		-31 058	-31 058
Summa avskrivningar	4	-189 907	-190 339
Resultat efter avskrivningar		371 549	460 605
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Räntekostnader		-219 705	-214 132
Ränteintäkter		18 678	20 798
Summa finansiella kostnader		-201 027	-193 334
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		170 522	267 271
ÅRETS RESULTAT		170 522	267 271

Balansräkning

		2024.12.31	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>	Not	kr	kr
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	11 769 421	11 927 261
Mark		396 000	396 000
Byggnadsinventarier		807 518	838 570
Inventarier	4	2 354	3 363
Summa anläggningstillgångar		12 975 293	13 165 200
<hr/>			
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kassa, bank			
Kassa och bank		534 890	1 095 811
Summa omsättningstillgångar		534 890	1 095 811
<hr/>			
Summa tillgångar		13 510 183	14 261 011

Balansräkning

		2024.12.31	2023.12.31
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Bundet Eget kapital	Not	kr	kr
Grundavgifter		1 766 017	1 766 017
Fond yttre underhåll		<u>1 219 100</u>	<u>1 161 100</u>
Summa bundet eget kapital		2 985 117	2 927 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 579 247	3 369 976
Årets resultat		<u>170 522</u>	<u>267 271</u>
Summa fritt eget kapital		3 749 769	3 637 247
Summa Eget kapital		6 734 886	6 564 364
Långfristiga skulder			
Skulder hos kreditinstitut	5	<u>6 196 100</u>	<u>4 375 660</u>
Summa långfristiga skulder		6 196 100	4 375 660
Kortfristiga skulder			
Skulder hos kreditinstitut		337 560	3 066 262
Leverantörsskulder		0	2995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	241 637	251 730
Summa kortfristiga skulder		579 197	3 320 987
Summa skulder och Eget kapital		13 510 183	14 261 011
<u>Ställda säkerheter</u>			
Inteckning i fastighet		10 594 000	10 594 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag, K2

Redovisningsprinciperna är, där annat inte anges nedan, oförändrade jämfört med föregående år.

Från och med år 2022 redovisas den del av föreningens långfristiga skulder, som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång, som kortfristig skuld. Jämförelseåret har ändrats med avseende på denna ändrade redovisningsprincip.

Föreningen har ändrat redovisningsprincip för avsättning till yttre fond. Sker fr.o.m 2020 stadgeenligt med 0,3% av taxeringsvärdet mot tidigare fast belopp. Avsättning sker inom det egna kapitalet genom att flyttning sker från fritt till bundet kapital.

Tillämpade avskrivningar:

Avskrivningar sker enligt plan med följande avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier	5-10 år
Byggnadsinventarie (hiss)	30 år

Beräkning flerårsöversikt:

Nettoomsättning:	Totala avgifter
Årsavgiftens andel %	Avgiftens andel av totala intäkter
Årsavgift kr/m ²	Totala avgiften fördelat på uthyrd yta
Res efter finansiella poster:	Res efter räntekostn o ränteintäkter
Soliditet %:	Eget kapital i förhållande till totalt kapital.
Låneskuld per m ² :	Total låneskuld fördelat på lägenhetsyta
Årsavgift per m ² :	Totala avgifter fördelat på lägenhetsyta
Fond yttre underhåll:	Total avsättning.
Avsättning fond yttre underhåll m ² :	Årets avsättning fördelat på lägenhetsyta 1 635 m ²
Sparande kr/m ² :	Årets resultat plus återförda avskrivningar fördelat på lägenhetsyta
Räntekänslighet:	Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter. Måttet anger hur mycket avgiften behöver höjas om låneräntan ökar 1%.
Energikostnad:	Kostnad för el, värme o vatten fördelat på lägenhetsyta.

Not 2. Driftskostnader

	2024	2023
	Kr	Kr
Vatten	52 477	38 779
Fjärrvärme	205 892	177 477
Ei	35 111	34 737
Renhållning	24 735	22 556
Fastighetsskötsel	51 036	48 796
Reparation och underhåll	100 632	40 163
Övriga fastighetskostnader	25 971	29 501
Förbrukningsinv/material	421	2 190
Försäkring	20 878	19 886
Kabel-TV	21 760	20 716
Fastighetsskatt	<u>32 600</u>	<u>31 780</u>
Summa	571 513	466 581

Not 3. Övriga externa kostnader

Styrelsearvode	18 750	18 750
Arbetsgivaravgifter	1 863	1 705
Revisionsarvode	7 000	8 000
Kostnader föreningsmöten	3 114	3 733
Serviceavgifter	4 580	4 580
Förvaltningsarvode	26 400	27 200
Bankkostnader	1 521	2 484
Övriga kostnader	<u>3 131</u>	<u>2 039</u>
Summa	66 359	68 491

Not 4. Materiella anläggningstillgångar

	2024.12.31	2023.12.31
	Kr	Kr
<u>Byggnader, mark</u>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 783 982	15 783 982
Mark	<u>396 000</u>	<u>396 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 179 982	16 179 982
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 856 721	-3 698 881
Årets avskrivningar	<u>-157 840</u>	<u>-157 840</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 014 561	-3 856 721
Utgående bokfört värde	12 165 421	12 323 261

Inventarier	2024.12.31 kr	2023.12.31 kr
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 138 692	1 138 692
Anskaffning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 138 692	1 138 692
Ingående avskrivningar	-296 752	-264 253
Årets avskrivningar	<u>-32 068</u>	<u>-32 499</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-328 820	-296 752
Utgående bokfört värde	809 873	841 940

Not 5. Ställda säkerheter samt förfallotid skulder

Förfaller till betalning						
	Skuld 31 dec-24	Inom ett år	Mellan två till fem år	Senare än fem år	Ställd säkerhet	Skuld 31 dec-23
Skuld till SBAB			0	0	0	2 812 702
Skuld till Swedbank	6 533 660	337 560	1 350 240	4 845 860	10 594 000	4 629 220
Summa	6 533 660	337 560	1 350 240	4 845 860	10 594 000	7 441 922

Not 6. Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2024.12.31 kr	2023.12.31 kr
Skatteskuld	1 976	2 746
Revisionsarvode	46 500	47 000
Zackrissons Småföretagsekonomi	6 600	6 600
Styrelsearvode	18 750	18 750
Upplupna sociala avgifter	1 863	1 863
Fjärrvärme	26 654	26 541
El	3 538	3 358
HSB snöröjning	2 031	10 219
Upplupna räntekostnader	31 817	37 749
Underskott kassa	0	-703
Förutbetalda avgifter	101 908	96 201
Totalt	241 637	251 730

Underskrifter

Vänersborg 2025-0 -

Gunnar Olsson

Jonas Göthberg

Christer Hjorth

Jan Enkvist

Yvonne Billqvist

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2025-0 -

Eva Andersson
Revisor
SF Redovisning AB