



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Lärkan 2

769631-2482

2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lärkan 2, 769631-2482 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Umeå Lärkan 2. På fastigheten har under 1929 samt 2016 uppförts 2 stycken flerfamiljehus med adresserna Häradsbövdingegatan 15A-F och innehåller 13 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	3	125
2 rum och kök	4	267
3 rum och kök	4	370
5 rum och kök	2	247
Bostäder	13	1 009
Bilplatser med motorvärmare	7	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt redovisningsmetod till K3 under räkenskapsåret.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar.
- Renovering yttertak hus 2.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-11-15. Vid besiktningen framkom att Föreningens byggnader och mark är i gott skick. Takrenovering under 2023 men därefter löpande underhåll och skötsel. Inget behov av större underhåll inom de närmaste åren.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2023-11-15. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 3% från och med 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 795 kr/m² bostadslägenhetsyta 2023.

Årets avsättning till underhållsfond är 88 000 kr enligt underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10 % av prisbasbelopp per år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsens sammansättning:

Ylva Ohlsson	ordförande
Ella Bergman	sekreterare
Stig Åsbringer	ledamot
Hans Lundberg	ledamot
Gellért Szabo	suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Lundberg och Ylva Ohlsson.

Revisor har varit BoRevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit Gunilla Åsbringer sammankallande, samt Per-Anders Ohlsson.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. Vid stämman deltog 7 medlemmar. Inga motioner inkom till stämman.

Avtalstyp	Leverantör
Administration	HSB Norr
Datakommunikation	Umeå Energi AB
Kabel-TV	Umeå Energi AB
El	Umeå Energi AB
Fjärrvärme	Umeå Energi AB

Medlemsinformation

Under året har 0 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	836	623	622	628	23
Resultat efter fin.poster i tkr	-319	-157	-93	-87	-27
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	795	542	542	542	526
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	96				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	301	299	272	281	23
Energikostnad, kr/m2 totalyta	135				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	7 436	7 515	7 595	7 675	7 993
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	7 436				
Genomsnittlig ränta lån i %	4,2	1,2	1	1	1
Räntekänslighet i %	9,8				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	449	369	282	194	-
Soliditet i %	79	80,9	80,9	80,8	80
Sparande, kr/m2 totalyta	168	170	231	237	-15

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och

tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 501 088 kr. Under året har föreningen amorterat 80 652 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 93 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	33 465 000	371 995	-906 748	-156 788
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-07			-156 788	156 788
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-6 995	6 995	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		88 000	-88 000	
Årets resultat				-319 190
Vid årets slut	33 465 000	453 000	-1 144 541	-319 190

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på redovisningsmässiga kostnader såsom avskrivningar. Enligt föreningens stadgar ska årsavgiften inte täcka dessa kostnader. Föreningen visar ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret. Detta kommer inte påverka föreningens framtida möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 144 541
Årets resultat	-319 190
Totalt att disponera	-1 463 731

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 463 731
-------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	836 484	623 079
Övriga rörelseintäkter		3 104	-5
Summa rörelseintäkter		839 588	623 074
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	-316 830	-309 183
Övriga externa kostnader	4	-2 275	-2 899
Personalkostnader	5	-55 490	-44 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-481 675	-328 200
Summa rörelsekostnader		-856 270	-684 599
Rörelseresultat		-16 682	-61 525
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 039	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-315 547	-95 264
Summa finansiella poster		-302 508	-95 263
Resultat efter finansiella poster		-319 190	-156 788
Resultat före skatt		-319 190	-156 788
Årets resultat	8	-319 190	-156 788

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	39 970 691	39 512 189
		39 970 691	39 512 189
Summa anläggningstillgångar		39 970 691	39 512 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 057 909	955 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 210	6 555
		1 065 119	961 738
<i>Kassa och bank</i>	13	25 314	13 673
Summa omsättningstillgångar		1 090 433	975 411
SUMMA TILLGÅNGAR		41 061 124	40 487 600

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital****Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

33 465 000

33 465 000

Yttre underhållsfond

14

453 000

371 995

33 918 000

33 836 995

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 144 541

-906 748

Årets resultat

-319 190

-156 788

-1 463 731

-1 063 536

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**32 454 269****32 773 459*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut

15,19

4 921 088

5 000 000

4 921 088

5 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

2 580 000

2 581 088

Leverantörsskulder

927 089

37 144

Aktuell skatteskuld

17

15 540

14 890

Övriga skulder

24 393

3 396

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

138 745

77 623

3 685 767

2 714 141

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**41 061 124****40 487 600**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-16 682	-61 525
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	481 675	328 200
	<u>464 993</u>	<u>266 675</u>
Erhållen ränta	13 039	1
Erlagd ränta	-317 420	-94 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	160 612	172 127
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	6 692	-7 553
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	974 587	7 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 141 891	172 563
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-940 177	-43 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-940 177	-43 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-80 000	-80 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 652
Årets kassaflöde	121 714	48 036
Likvida medel vid årets början	960 549	912 513
Likvida medel vid årets slut	1 082 263	960 549
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	25 314	13 673
Avräkning HSB Norr ek för	1 056 949	946 876
	<u>1 082 263</u>	<u>960 549</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen Lärkan 2 är en mindre förening och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,4% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	765 384	546 672
Hysesintäkter	34 440	34 440
Intäkter bredband	36 660	36 660
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-	5 307
	836 484	623 079
<i>Avgår</i>		
	836 484	623 079

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv. El ingår inte i årsavgiften utan betalas via eget avtal.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	8 270	24 819
Snöröjning och halkbekämpning	12 656	13 126
Reparationer	17 303	-
Periodiskt underhåll	6 995	-
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	9 829	10 648
Uppvärmning	83 304	74 133
Vatten	42 796	41 743
Renhållning	18 731	14 423
Förvaltningskostnader	51 370	52 378
Försäkringar	20 972	19 409
Fastighetsskatt/avgift	7 945	7 595
Kommunikation och media		
Datakommunikation	36 659	36 660
Övriga driftskostnader	-	14 249
	316 830	309 183

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kreditupplysningar	-	400
Inkassokostnad	225	49
Bankkostnader	1 250	1 650
Bolagsverket	800	800
	2 275	2 899

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	44 850	37 428
Sociala kostnader	10 640	6 889
	55 490	44 317

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	481 675	328 200
	481 675	328 200

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	315 480	95 199
Övriga finansiella kostnader	67	65
	315 547	95 264

Not 8 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-319 190	-156 788
Reservering till yttre underhållsfond	-88 000	-88 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	6 995	-
+ Överskott/- Underskott efter disposition av underhåll	-400 195	-244 788

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens ekonomiska plan.

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	32 666 060	32 613 696
-Årets anskaffningar	940 177	52 364
-Årets utrangeringar	-140 845	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	33 465 392	32 666 060
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 970 175	-1 641 975
-Årets utrangering	140 845	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-481 675	-328 200
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 311 005	-1 970 175
Bokfört värde byggnader	31 154 387	30 695 885
Bokfört värde mark	8 816 304	8 816 304
Summa bokfört värde byggnader och mark	39 970 691	39 512 189
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1977):	20 569 000	20 569 000
Taxeringsvärde mark:	6 561 000	6 561 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	8 489
Tak hus 2	940 177	43 875
Omklassificering	-940 177	-52 364
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	1 056 949	946 876
Skattekonto	960	8 307
	1 057 909	955 183

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	7 210	6 555
	7 210	6 555

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
E-kapitalkonto	12 891	-
Bank	12 423	13 673
	25 314	13 673

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	371 995	283 995
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	88 000	88 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-6 995	-
Fondbehållning vid årets slut	453 000	371 995

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 859752	2025-12-31	3,63	2 501 088	2 581 088
Stadshypotek 798394	2024-12-30	4,22	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 798393	2026-12-30	4,16	2 500 000	2 500 000
Totala skulder på bokslutsdagen			7 501 088	7 581 088
Nästa års amortering			-80 000	-80 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-320 000	-320 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 101 088	7 181 088
Totala skulder på bokslutsdagen			7 501 088	7 581 088
Avgår kortfristig del			-2 580 000	-2 581 088
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 921 088	5 000 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	80 000	80 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 500 000	2 501 088
	2 580 000	2 581 088

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatteskuld	15 540	14 890
	15 540	14 890

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	-	1 873
Förutbetalda avgifter/hyror	66 703	40 944
BoRevision	11 340	11 040
El	1 072	1 736
Fjärrvärme	11 504	11 393
Vatten	11 810	-
Renhållning	4 511	-
Snöröjning	3 750	4 688
Bredband och innehållna medel takprojekt	28 055	5 949
	138 745	77 623

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	24 000 000	24 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	24 000 000	24 000 000

Eventalförpliktelser*Inga**Inga*

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Hans Lundberg

Ylva Ohlsson

Stig Åsbringer

Ella Bergman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signering

Caroline Andersen
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lärkan 2, org.nr. 769631-2482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lärkan 2 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 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lärkan 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Lärkan 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YLVA OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:05:22



ELLA BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:21:58



STIG ÅSBRINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:07:35



HANS LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:32:32



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:14:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Lärkan 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:14:21



HSB – där möjligheterna bor