



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Lärkträdet i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lärkträdet i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 3:376	1965-01-01	1964
Söderbymalm 3:377	1965-01-01	1964
Söderbymalm 3:378	1965-01-01	1964
Söderbymalm 3:379	1965-01-01	1964
Söderbymalm 3:400	1965-01-01	1964

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
237	p-platser	0
284	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 384
5	lokaler (hyresrätt)	642
Totalt 526 objekt		23 026

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 54 st 2 rok, 119 st 3 rok, 55 st 4 rok, 7 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sebastian Vallin	Ordförande	2023-05-15	
Nils Göran Hilmgård	Ledamot	2024-04-29	
Jan Molin	Ledamot	2023-05-15	
Maria Lapouridou	Ledamot	2022-05-10	2024-04-29
Torgny Engelbrektsson	Ledamot	2023-05-23	
Fredrik Holm	Ledamot	2020-08-23	
Barbro Kristina Viberg	Ledamot	2021-05-11	
Joakim Andersson	Ledamot	2017-04-21	
Anna-Lena Jonsson	Ledamot	2023-05-15	
Sheilla De Castro	Ledamot	2024-04-29	
Julie Marie Kelly	Ledamot	2024-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sebastian Vallin, Julie Kelly, Scheilla De Castro, Kristina Wiberg & Torgny Engelbrektsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Holm, Barbro Kristina Viberg, Anna-Lena Jonsson och Sebastian Vallin.

Revisorer har varit: Lars Larsson med Britt-Louise Haage som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Yvonne Lernerud (sammankallande) samt Torvald Ivarsson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 71 röstberättigade medlemmar varav 6 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 7% 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Avgiften höjs med 5% 2025-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1994	Totalrenovering av samtliga hissar utom Nv 52.
1996-97	Fasad- och balkongrenovering.
2002-03	Fönsterrenovering, ljudisolering av samtliga fönster i västra fasaderna och gavlarna.
2003-04	Asbestsanering ventilationsanläggningar.
2006-07	Iordningställande av snickarlokalerna i B- och E-husen. Våtrumsrenovering och stambyte i E-huset. Ny kulvert mellan D och E husen. Nytt styrsystem, hissen Nv 52.
2007-08	Ombyggnad av tak. Fläktbyten i samtliga hus.
2009-10	Nytt låssystem. Inköp av nya sopskåp. Injustering VVS.
2012	Stamrenovering hus A. Nya miljöhus.
2013	Stamrenovering hus B och C. Ventilationsanläggning för B-husets uthyrda lokaler. 12 nya parkeringsplatser.
2014	Stamrenovering hus D. Relining stammar under källargolv hus A-D. Relining dagvattenstammar hus B-C. Installation av tryckstegringspump för A-B husen.
2016	Relining dagvattenstam i B huset. Skrotning balkonger. Ny belysning i tvättstugor. Golv och målningsarbeten i soutterängplanen. Sanering gamla panncentralen. Upprustning av lekplatsen mellan D och E husen. Utbyte fjärrvärmeventiler i A huset.
2017	Ny trapphus och utomhusbelysning LED. Relining av återstående dagvattenstammar (11 st).
2018	Stamspolning, taksäkerhethöjande åtgärder, reparation av konstverk och projektering för balkonger.
2019	Värme, nytt styr och reglersystem.
2020	Renovering hissar, byte av styrsystem. Avbärarräcken parkering, byte trästaket, målning/impregnering. Renovering kök föreningslokal.
2021	Utbyte och utbyggnad av balkonger. Byte gaveldörrar. Nytt låssystem. Byte reglerventiler.
2022	Totalrenovering av lekplats
2023	OVK ,obligatorisk ventilationskontroll, avslutades 2023 Automatisk belysning källare
2024	Fasadbelysning, asfaltering av ytor, utbyte av dagvattenbrunn utanför NV50, Beredskapsförråd - kompletterat utrustning skyddsrum
2024	Byte styrutrustning undercentral C-huset.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Stamspolning
2025	Fönsterbyte inleds
2026	Radiatorer, ventiler.
2026	Byte takbeklädnad.
2027	Byte elstigare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 379 och under året har det tillkommit 39 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 384.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	274	286	310	238	587
Skuldsättning, kr/kvm	6 000	6 149	6 010	6 182	5 678
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 172	6 325	6 479	6 623	6 082
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	265	241	174	181	167
Årsavgifter, kr/kvm	997	896	861	790	861
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	88	88	71
Totala intäkter, kr/kvm	1 092	991	874	799	865
Nettoomsättning, tkr	24 330	22 812	21 997	20 077	21 598
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 062	1 226	-536	-619	6 554
Soliditet, %	18	17	16	16	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 073 805	0	0	3 073 805
Upplåtelseavgifter, kr	36 585	0	0	36 585
Underhållsfond, kr	2 249 178	0	688 578	2 937 756
S:a bundet eget kapital, kr	5 359 568	0	688 578	6 048 146
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	23 075 748	1 226 211	-688 578	23 613 382
Årets resultat, kr	1 226 211	-1 226 211	1 061 577	1 061 577
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 301 959	0	372 999	24 674 959
S:a eget kapital, kr	29 661 527	0	1 061 577	30 723 105

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 722 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 033 422 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	24 301 960
Årets resultat, kr	1 061 577
Reservation till underhållsfond, kr	-1 722 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 033 422
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 674 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 674 959

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 330 303	22 812 451
Övriga rörelseintäkter	Not 3	807 866	8 908
Summa Rörelseintäkter		25 138 169	22 821 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 648 327	-13 418 284
Övriga externa kostnader	Not 5	-698 722	-706 092
Personalkostnader	Not 6	-615 044	-526 352
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 213 390	-4 288 095
Summa Rörelsekostnader		-20 175 483	-18 938 824
Rörelseresultat		4 962 686	3 882 535
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	94 430	27 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 995 539	-2 684 060
Summa Finansiella poster		-3 901 108	-2 656 324
Resultat efter finansiella poster		1 061 577	1 226 211
Resultat före skatt		1 061 577	1 226 211
Årets resultat		1 061 577	1 226 211



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	160 792 327	165 005 717
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	401 250	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		161 193 577	165 005 717
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		161 194 277	165 006 417

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		137 833	70 438
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 406 176	8 505 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 083 080	1 038 105
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 627 088	9 613 619
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 082 951	2 016 890
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 082 951	2 016 890
Summa Omsättningstillgångar		11 710 039	11 630 509
Summa Tillgångar		172 904 316	176 636 926

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 110 390	3 110 390
Fond för yttre underhåll	2 937 756	2 249 178
Summa Bundet eget kapital	6 048 146	5 359 568

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	23 613 382	23 075 748
Årets resultat	1 061 577	1 226 211
Summa Fritt eget kapital	24 674 959	24 301 960

Summa Eget kapital	30 723 105	29 661 528
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	74 147 795	91 081 840
Summa Långfristiga skulder		74 147 795	91 081 840

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	64 009 045	50 500 000
Leverantörsskulder		864 691	1 988 982
Skatteskulder		50 873	70 048
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	93 239	75 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 015 568	3 258 577
Summa Kortfristiga skulder		68 033 416	55 893 558

Summa Skulder		142 181 211	146 975 398
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		172 904 316	176 636 926
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 962 686	3 882 535
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 213 390	4 288 095
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 213 390	4 288 095
Erhållen ränta	94 430	27 736
Erlagd ränta	-4 109 015	-2 516 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 161 491	5 681 484
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-87 883	-30 604
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 255 711	503 868
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 343 594	473 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 817 898	6 154 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-401 250	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-401 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 425 000	-3 418 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 425 000	-3 418 750
Årets kassaflöde	-8 352	2 735 998
Likvida medel vid årets början	10 465 846	7 729 848
Likvida medel vid årets slut	10 457 493	10 465 846



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	29 228 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 456 864	20 053 104
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	897 162	874 907
	Hyror lokaler	460 692	444 060
	Hyror garage och parkeringsplatser	908 153	858 880
	Hyror övrigt	561 541	531 285
	Övriga primära intäkter	137 638	144 456
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	24 422 050	22 906 692
	Avgiftsbortfall	-2 875	-65 610
	Hysesbortfall	-88 872	-28 631
	<i>Summa</i>	-91 747	-94 241
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	24 330 303	22 812 451
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	807 736	7 600
	Övriga sekundära intäkter	130	1 308
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	807 866	8 908
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 208 179	-1 945 905
	Snö och halk-bekämpning	-466 660	-429 269
	Reparationer	-1 003 528	-1 587 135
	Planerat underhåll	-1 033 422	-1 081 773
	Försäkringsskador	-966 067	-190 138
	El	-1 399 630	-1 462 867
	Uppvärmning	-3 253 046	-2 831 657
	Vatten	-1 451 914	-1 246 911
	Sophämtning	-777 466	-682 964
	Fastighetsförsäkring	-368 956	-349 018
	Kabel-TV och bredband	-312 384	-307 567
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-547 060	-535 416
	Förvaltningsavtalskostnader	-838 312	-758 304
	Övriga driftkostnader	-21 704	-9 361
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 648 327	-13 418 284

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-275	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-110 473	-75 337
	Administrationskostnader	-151 835	-182 805
	Extern revision	-31 875	-28 125
	Medlemsavgifter	-85 680	-81 840
	Föreningsverksamhet	-145 889	-74 616
	Övriga förvaltningskostnader	-172 695	-263 369
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-698 722	-706 092
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-42 000	-39 440
	Styrelsearvode	-429 189	-380 371
	Sociala avgifter	-79 932	-65 968
	Övriga personalkostnader	-63 923	-40 573
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-615 044	-526 352
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	27 725	10 422
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	66 705	17 313
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	94 430	27 736
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 994 109	-2 683 083
	Övriga räntekostnader	-1 430	-977
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 995 539	-2 684 060

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	227 379 011	227 379 011
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 835 861	2 835 861
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	230 214 872	230 214 872
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-65 209 155	-60 921 060
	Årets avskrivningar	-4 213 390	-4 288 095
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-69 422 545	-65 209 155
	Utgående redovisat värde	160 792 327	165 005 717
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	223 000 000	223 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	89 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 214 000	3 214 000
	Summa	320 414 000	320 414 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	160 563 750	160 563 750
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	160 563 750	160 563 750
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	401 250	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	401 250	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	700	700
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 374 542	8 448 955
	Övriga fordringar	31 633	56 120
	Summa Övriga fordringar	8 406 176	8 505 075

I posten avräkningskonto ingår föreningens sparkonto om 1 031 828 kr per bokslutsdatum

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 083 080	1 038 105
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 083 080	1 038 105

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Danske Bank	1 955	0
SBAB	2 080 996	2 016 890
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 082 951	2 016 890

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,66%	2025-01-13	23 500 000	400 000
Nordea	1,01%	2025-03-19	15 834 045	800 000
Nordea	2,92%	2025-06-10	23 125 000	500 000
SBAB	3,84%	2027-03-17	18 790 295	675 000
SBAB	3,87%	2027-01-14	17 957 500	675 000
SBAB	3,42%	2026-11-12	15 000 000	0
Danske Bank	2,41%	2027-09-30	23 950 000	200 000
			138 156 840	3 250 000

Långfristig del	74 147 795
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 550 000
Lån som ska konverteras inom ett år	62 459 045
Kortfristig del	64 009 045
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	13 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,66%	2025-01-13	23 500 000	400 000
Nordea	1,01%	2025-03-19	15 834 045	800 000
Nordea	2,92%	2025-06-10	23 125 000	500 000
SBAB	3,84%	2027-03-17	18 790 295	675 000
SBAB	3,87%	2027-01-14	17 957 500	675 000
SBAB	3,42%	2026-11-12	15 000 000	0
Danske Bank	2,41%	2027-09-30	23 950 000	200 000
			138 156 840	3 250 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 550 000
Lån som ska konverteras inom ett år	62 459 045
Kortfristig del	64 009 045

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	13 850	9 250
Övriga kortfristiga skulder	79 389	66 701
<i>Summa Övriga skulder</i>	93 239	75 951

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 967 315	1 970 222
Upplupna räntekostnader	195 480	308 956
Övriga upplupna kostnader	852 773	979 399
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 015 568	3 258 577

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkrådet i Haninge, org.nr. 712400-0949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkrådet i Haninge för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lärkträdet i Haninge för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Lärkträdet i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SEBASTIAN VALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:54:40



JULIE MARIE KELLY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:38:17



JAN MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:26:39



BARBRO KRISTINA VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 12:25:15



TORGNY ENGELBREKTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:59:18



NILS GÖRAN HILMGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 20:38:26



SHEILLA DE CASTRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 12:25:32



JOAKIM ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 06:47:04



FREDRIK HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 06:30:43



ANNA-LENA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 16:24:28



LARS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 14:20:42



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 05:08:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Lärkträdet i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 14:22:06



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 05:09:47



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.