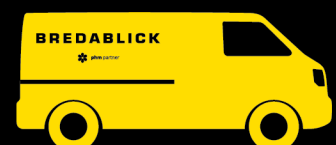


Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsförening

Lärkan i Malmö

Org.nr: 769614-5742

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö, 769614-5742, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Paul Mäenpää	2025
Ledamot	Cecilia Glave	2025
Ledamot	Kevin Rossing	2025
Ledamot	Love Halses	2025
Ledamot	Julia Wahlström	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Magnus Haak Cederblads Revisionsbyrå AB
----------------------	--

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Albin Frisk och Amanda Ingelsson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Vapensmeden 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1912. Fastighetens adresser är Eriksrogatan 5, Fågelbacksgatan 16 och Mariedalsvägen 42.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	5	6	12

Total tomtarea:	881	kvm
Total bostadsarea:	2 339	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 238	kvm
- varav hyresrättsarea:	101	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor Sverige
Bredband	Ownit
Städning	Möllers städ
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling & VA-Syd
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Serviceavtal hissar	Hisselektra

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 35 921 kr (72 503 kr 2023) och planerat underhåll för 155 250 kr (239 515 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-02-06 och reviderades 2018-11-29 av Sustend.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 464 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 198 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 850	1 789	1 664	1 673
Resultat efter finansiella poster	72	-78	8	-720
Förändring av underhållsfond	309	215	366	-546
Resultat efter fodförändringar, exklusive avskrivningar	89	32	-32	151
Sparande, kr/kvm	237	208	177	251
Soliditet (%)	68	67	67	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	772	736	689	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	93	92	93	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	749	714	667	667
Bostadshyra, kr/kvm	1 171	1 171	1 131	1 120
Driftkostnad, kr/kvm	311	313	331	275
Energikostnad, kr/kvm	203	200	186	174
Ränta, kr/kvm	148	138	86	97
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	198	195	191	186
Skuldsättning, kr/kvm	5 921	6 050	6 285	6 926
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 189	6 323	6 568	
Räntekänslighet, (%)	8	9	10	11
Snittränta, (%)	2.31	2.29	1.37	1.4

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 733 281	1 185 710	- 3 953 649	- 78 348
Disposition enligt föreningsstämma			-78 348	78 348
Avsättning till underhållsfond		464 000	-464 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-155 250	155 250	
Årets resultat				72 313
Vid årets slut	32 733 281	1 494 460	- 4 340 747	72 313

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 031 997
Årets resultat före fondändring	72 313
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 464 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 250
Summa över/underskott	- 4 268 434

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 268 434
Totalt	- 4 268 434

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 794 924

1 715 100

Övriga rörelseintäkter

3

55 203

73 631

Summa rörelseintäkter

1 850 127

1 788 731

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-919 269

-1 043 103

Övriga kostnader

5

-122 631

-113 298

Personalkostnader

6

-75 304

-68 994

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-325 732

-325 735

Summa rörelsekostnader

-1 442 936

-1 551 130

RÖRELSERESULTAT

407 191

237 601

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

10 864

7 736

Räntekostnader och liknande resultatposter

-345 742

-323 685

Summa finansiella poster

-334 878

-315 949

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

72 313

-78 348

RESULTAT FÖRE SKATT

72 313

-78 348

ÅRETS RESULTAT

72 313

-78 348



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	43 424 470	43 750 202
Inventarier, maskiner och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 424 470	43 750 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 424 470	43 750 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		26 819	26 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	84 346	64 786
Summa kortfristiga fordringar		111 165	91 540
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	778 081	903 552
Summa kassa och bank		778 081	903 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		889 246	995 092
SUMMA TILLGÅNGAR		44 313 716	44 745 294



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 733 281	32 733 281
Underhållsfond		1 494 460	1 185 710
Summa bundet eget kapital		34 227 741	33 918 991
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 340 747	-3 953 650
Årets resultat		72 313	-78 348
Summa fritt eget kapital		-4 268 434	-4 031 998
SUMMA EGET KAPITAL		29 959 307	29 886 993
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	9 150 000	9 150 000
Summa långfristiga skulder		9 150 000	9 150 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 150 000	9 150 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	4 700 000	5 000 000
Förskott från kunder		4 250	4 250
Leverantörsskulder		134 488	337 156
Skatteskulder		3 892	5 099
Övriga skulder		5 496	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	356 283	361 796
Summa kortfristiga skulder		5 204 409	5 708 301
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 204 409	5 708 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 313 716	44 745 294



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	407 190	237 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	325 732	325 735
Summa	732 922	563 337
Erhållen ränta	10 864	7 736
Erlagd ränta	-345 742	-323 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	398 045	247 387
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-19 624	-16 947
Minskning av rörelseskulder	-203 891	337 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174 530	567 498
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	4 700 000	5 650 000
Amotering av låneskulder	-5 000 000	-6 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-550 000
Årets kassaflöde	-125 470	17 498
Likvida medel vid årets början	903 551	886 053
Likvida medel vid årets slut	778 081	903 551



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	120*
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

*Avskrivningstiden är ändrad från 150 år till 120 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

1 676 664

1 596 840

Hysesintäkter

Hyror bostäder

118 260

118 260

Totalt årsavgifter och hyror

1 794 924

1 715 100



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgifter	1 433	3 939
Övriga intäkter	2 770	18 692
Kommunikation	51 000	51 000
	55 203	73 631
Totalt övriga rörelseintäkter	55 203	73 631

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	55 077	56 679
Uppvärmning	327 686	332 143
Vatten och avlopp	92 198	79 170
Avfallshantering	39 415	51 839
Teknisk förvaltning	25 356	24 396
Serviceavtal	11 555	17 483
Besiktningsskostnader	1 835	1 874
Snöröjning	9 288	6 250
Gångbanerenshållning	9 115	12 153
Bredband	48 162	50 646
Kabel-TV	0	20 542
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 911	2 809
Försäkringar	43 778	34 301
Förbrukningsmaterial	13 973	1 076
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 750	39 725
	728 099	731 086
Reparationer		
Huskropp	0	4 965
Hiss	19 268	19 751
Vattenskador	0	29 387
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 161	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	3 912
VA & sanitet, installationer	1 957	8 627
Värme, installationer	5 535	4 606
El, installationer	0	1 255
	35 921	72 503
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	72 000	0
Huskropp, fönster	0	175 390
Bostäder	83 250	0
Ventilation, installationer	0	64 125
	155 250	239 515
Totalt fastighetskostnader	919 270	1 043 104



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	88 594	84 019
Revision	25 044	19 813
Tele och post	3 062	6 652
Kontorsmateriel och trycksaker	1 530	0
Bankkostnader	794	350
IT-tjänster	1 966	1 664
Övriga externa kostnader	1 641	800
Totalt övriga kostnader	122 631	113 298

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	18 004	16 494
	75 304	68 994
Totalt personalkostnader	75 304	68 994

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	325 732	325 735
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	325 732	325 735

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	30 271 680	30 271 680
Mark	16 334 422	16 334 422
Utgående anskaffningsvärden	46 606 102	46 606 102
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 855 900	- 2 530 165
Årets avskrivning på byggnader	- 325 732	- 325 735
Utgående avskrivningar	-3 181 632	-2 855 900
Utgående redovisat värde	43 424 470	43 750 202
<i>Varav</i>		
Byggnader	27 090 048	27 415 780
Mark	16 334 422	16 334 422
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
	52 200 000	52 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	52 200 000	52 200 000
	52 200 000	52 200 000



Not 9. Ställda säkerheter			2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån				
Fastighetsinteckningar			16 550 000	16 550 000
Summa:			16 550 000	16 550 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde			2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden			44 373	44 373
Utgående anskaffningsvärden			44 373	44 373
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar			- 44 373	- 44 373
Utgående avskrivningar			- 44 373	- 44 373
Utgående redovisat värde			0	0
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			84 346	64 786
Summa			84 346	64 786
Not 12. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			778 081	903 551
Summa			778 081	903 551
Not 13. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			4 700 000	5 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen			9 150 000	9 150 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			13 850 000	14 150 000
Not 14. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2027-03-01	3,92 %	5 650 000	5 650 000
Handelsbanken	Löst	1,68 %	0	5 000 000
Handelsbanken	2025-12-01	2,62 %	4 700 000	0
Handelsbanken	2026-01-30	1,15 %	3 500 000	3 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 850 000	14 150 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdagen.



Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 304	68 996
Upplupna räntekostnader	25 165	25 165
Förutbetalda intäkter	152 173	162 730
Upplupna revisionsarvoden	23 000	19 800
Upplupna kostnader	80 641	85 104
Summa	356 283	361 795



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Paul Mäenpää
Ordförande

Cecilia Glave
Ledamot

Kevin Rossing
Ledamot

Love Halses
Ledamot

Julia Wahlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.04.2025 14:40

SENT BY OWNER:
Måns Scott • 23.04.2025 10:30

DOCUMENT ID:
SkNqGSml1eI

ENVELOPE ID:
r1xczr78Jex-SkNqGSml1eI

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PAUL MÄENPÄÄ	Signed	23.04.2025 10:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/01)
	Authenticated	23.04.2025 10:31	Low	
Eva Cecilia Glave	Signed	23.04.2025 11:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/09/18)
	Authenticated	23.04.2025 11:05	Low	
KEVIN ALEXANDER ROSSING	Signed	23.04.2025 11:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/10/27)
	Authenticated	23.04.2025 11:38	Low	
Julia Wahlström	Signed	23.04.2025 14:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/07/11)
	Authenticated	23.04.2025 14:12	Low	
Love Viktor Olof Halses	Signed	23.04.2025 14:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/09/27)
	Authenticated	23.04.2025 14:50	Low	
MAGNUS HAAK	Signed	27.04.2025 14:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/05/01)
	Authenticated	24.04.2025 00:09	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö, org.nr. 769614-5742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö för år 2024. 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 prövar 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.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2025



Revisionsberättelse 2024 Lärkan Att signera.pdf

(2776275 byte)
SHA-512: c13c6aa9f50ee8eca57be9cc390e2e3896586
8734ee24890274218e7f5d265b69972092316ceb13f6d3
3c6f2dae6322e978a9843917388d9f68b7c4c0185971d

Underskrifter

2025-04-27 14:39:28 (CET)



Magnus Haak

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
fba5a5b8c51f2a944f2c1c4784d58e753d326863682aa0a358153f88da64752fe6a08b7c8b86cb5ce1c5854936dd9e15dad02e4dbcb7fc387e11d0f38c19808f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

