

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 ändamålmatt 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
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

Överlåtelser

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

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. Driftkostnad 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 ianspråkstagande 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

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	1 676 664	1 596 840
Hyresintäkter		
Hyror bostäder	118 260	118 260
Totalt årsavgifter och hyror	1 794 924	1 715 100



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
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

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
Gångbanerenhållning	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
	728 098	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

Planerat underhåll

Huskropp, tak	72 000	0
Huskropp, fönster	0	175 390
Bostäder	83 250	0
Ventilation, installationer	0	64 125

Totalt fastighetskostnader

	919 269	1 043 103
--	----------------	------------------



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
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
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
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	44 373	44 373
Utgående anskaffningsvärden	44 373	44 373
Akkumulerade 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