

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Lärkan
Org nr: 769613-3292



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Lärkan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-27. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket till största del beror på ökade driftskostnader, kostnader för förvaltningsarvode samt räntekostnader. Under året har föreningen främst haft högre driftskostnader för, underhålls-, vatten- samt värmekostnad. Den ökade kostnaden för vatten beror till stor del på att samfällighetsföreningen tidigare år haft ett för lågt pris på varmvatten vilket gjort att man behövt höja priset kraftigt för att motsvara verklig kostnad. Prisökningarna beror också på att leverantörerna under några år höjt sina taxor med mer än inflationen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 259% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 259% till 292%.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 264 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rügen 4 i Lunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Stralsundsvägen 90 och 92 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	12
3 rum och kök	6
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	2	Utrustade med laddstation
Antal p-platser	10	
Antal garage	2	Utrustade med laddstation.

Total tomtarea 5 136 m²

Total bostadsarea 2 565 m²

Garagelokaler 23 m²

Årets taxeringsvärde 60 278 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 278 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rügen 6 tillsammans med BRF Hussvalan och BRF Backsvalan. Föreningens andel är 29,5 procent. Samfälligheten förvaltar parkområde, fjärrvärme, VA-ledningar, sophantering, gemensamhetslokal m.m.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 38 tkr och planerat underhåll för 354 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2024-04-25.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 856 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 327 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 856 tkr (327 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Underhåll av trädäck	2016
Underhållsspolning	2016
Underhåll av dörrar i elcentral	2018
Underhållsspolning	2020
Underhåll fasad, loftgångar och dörrar	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Uppdatering nödtelefon i hiss	27 500
Underhåll trappa samt loftgång	326 924

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Viktor Löfgren	Ordförande	2025
Mia Justesen	Ledamot	2025
Mattias Mårtensson	Ledamot	2025
Stina Darabian	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Lagerborg	Suppleant	2025
Isak Palmborg	Suppleant	2025
Tobias Linsefors	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 015 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

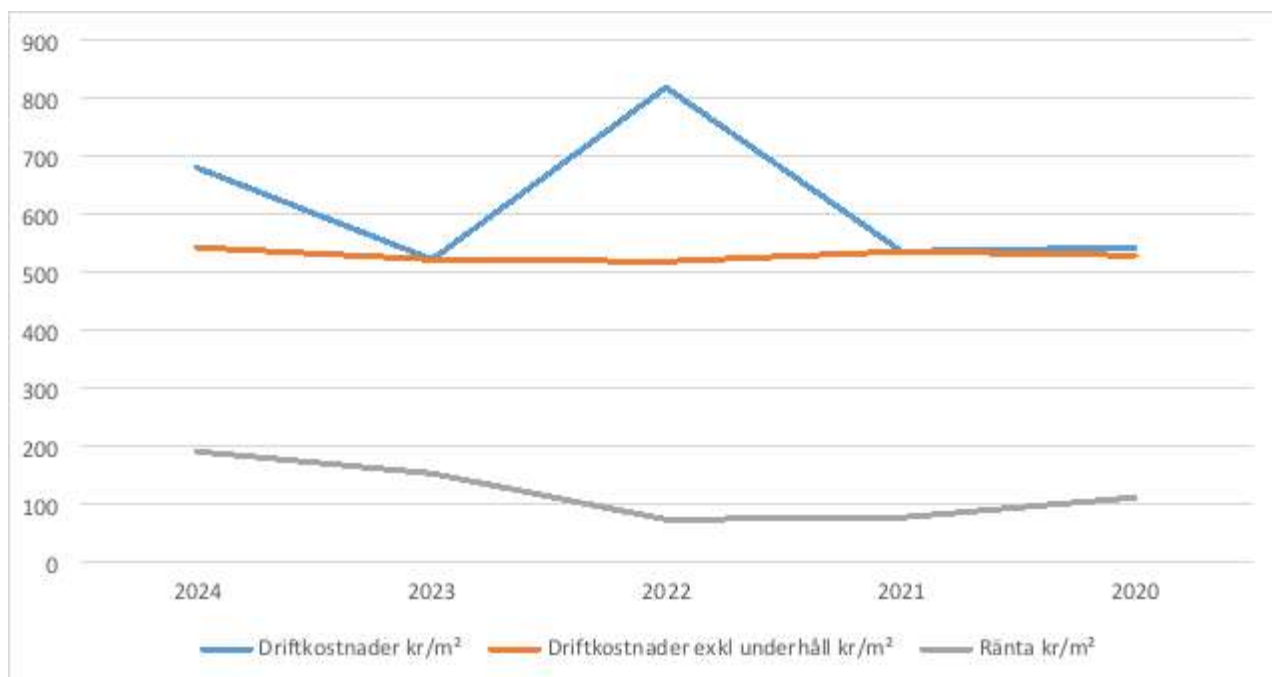
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 958	2 890	2 606	2 592	2 550
Rörelsens intäkter	2 959	2 978	2 606	2 593	2 551
Resultat efter finansiella poster*	-236	394	-482	217	121
Resultat exkl avskrivningar	264	894	16	711	614
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-592	194	-571	124	32
Soliditet %*	60	60	60	60	60
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	30	259	20	243	14
Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande år	292	259	179	243	169
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	94	98	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 123	1 092	992	978	970
Driftkostnader kr/kvm	677	521	816	535	540
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	540	521	516	535	526
Energikostnad kr/kvm*	243	196	241	206	199
Underhållsfond kr/kvm	1 649	1 455	1 184	1 258	1 031
Reservering till underhållsfond kr/kvm	331	270	227	227	225
Sparande kr/kvm*	239	345	306	275	251
Ränta kr/kvm	191	152	73	74	110
Skuldsättning kr/kvm*	9 151	9 226	9 300	9 374	9 440
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 233	9 309	9 384	9 458	9 525
Räntekänslighet %*	8,2	8,5	9,5	9,7	9,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade driftskostnader, förvaltningsarvode samt räntekostnader. För att säkerställa föreningens framtida åtagande har föreningen i en femårsbudget för 2025 och framåt budgeterat för att finansiera sina kostnader och på sikt uppnå sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 320 000	3 765 215	-3 382 670	394 420
Disposition enl. årsstämmobeslut			394 420	-394 420
Reservering underhållsfond		856 000	-856 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-354 424	354 424	
Årets resultat				-235 732
Vid årets slut	36 320 000	4 266 791	-3 489 826	-235 732

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 988 250
Årets resultat	-235 732
Årets fondreservering enligt stadgarna	-856 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	354 424
Summa	-3 725 558

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 725 558**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 957 873	2 890 253
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	87 806
Summa rörelseintäkter		2 958 533	2 978 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 751 841	-1 348 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 629	-235 808
Personalkostnader	Not 6	-167 082	-141 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-499 512	-499 512
Summa rörelsekostnader		-2 743 063	-2 225 643
Rörelseresultat		215 470	752 416
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	45 047	36 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-496 249	-394 767
Summa finansiella poster		-451 202	-357 996
Resultat efter finansiella poster		-235 732	394 420
Årets resultat		-235 732	394 420

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	58 689 042	59 165 385
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	78 058	101 227
Summa materiella anläggningstillgångar		58 767 100	59 266 612
Summa anläggningstillgångar		58 767 100	59 266 612
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 297	194
Övriga fordringar	Not 12	272	222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	179 019	152 197
Summa kortfristiga fordringar		183 588	152 613
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 337 340	2 311 929
Summa kassa och bank		2 337 340	2 311 929
Summa omsättningstillgångar		2 520 928	2 464 543
Summa tillgångar		61 288 028	61 731 154



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 320 000	36 320 000
Fond för yttre underhåll		4 266 791	3 765 215
Summa bundet eget kapital		40 586 791	40 085 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 489 826	−3 382 670
Årets resultat		−235 732	394 420
Summa fritt eget kapital		−3 725 558	−2 988 250
Summa eget kapital		36 861 233	37 096 965
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 150 700	23 682 817
Summa långfristiga skulder		16 150 700	23 682 817
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 532 117	194 468
Leverantörsskulder		122 810	151 190
Skatteskulder		136 758	132 096
Övriga skulder	Not 16	−2 696	−3 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	487 106	476 666
Summa kortfristiga skulder		8 276 095	951 373
Summa eget kapital och skulder		61 288 028	61 731 154

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	215 470	752 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	499 512	499 512
	714 982	1 251 927
Erhållen ränta	45 047	36 771
Erlagd ränta	-496 827	-343 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	263 202	945 516
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-30 975	-8 374
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-12 349	-136 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 878	800 786
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-194 468	-192 234
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-194 468	-192 234
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	25 410	608 552
Likvida medel vid årets början	2 311 929	1 703 378
Likvida medel vid årets slut	2 337 340	2 311 929



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
IMD	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 604 720	2 434 344
Hyror, garage	12 800	23 545
Hyror, p-platser	54 200	66 525
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 000	-10 100
Elavgifter	152 313	245 391
Kabel-tv-avgifter	124 488	120 456
Övriga ersättningar*	19 364	10 093
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-1
Summa nettoomsättning	2 957 873	2 890 253

*Avser pant- och överlåtelseavgifter samt avgift för uthyrning i andrahand.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	86 906
Övriga rörelseintäkter	660	900
Summa övriga rörelseintäkter	660	87 806

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-354 424	0
Reparationer	-37 905	-134 534
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 240	-67 518
Samfällighetsavgifter	-439 167	-406 635
Försäkringspremier	-47 376	-39 565
Kabel- och digital-TV	-124 452	-124 452
Serviceavtal	33 550	-6 050
Obligatoriska besiktningar	-83 479	-61 575
Förbrukningsinventarier	0	-1 046
Vatten	-120 267	-65 699
Fastighetsel	-222 904	-199 472
Hushållsel	-11 721	-14 212
Uppvärmning	-274 455	-227 070
Förvaltningsarvode drift*	0	-1 108
Summa driftskostnader	-1 751 841	-1 348 936

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-252 725	-184 099
IT-kostnader	-1 308	-1 815
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-13 313
Övriga försäljningskostnader	-5 155	-4 725
Övriga förvaltningskostnader	-25 682	-19 878
Kreditupplysningar	-2 406	-231
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 617	-8 400
Bankkostnader	-2 708	-2 547
Övriga externa kostnader	-1 153	-800
Summa övriga externa kostnader	-324 629	-235 808

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-127 136	-107 585
Sociala kostnader	-39 946	-33 803
Summa personalkostnader	-167 082	-141 388

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-476 343	-476 343
Avskrivning Installationer	-23 168	-23 168
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-499 512	-499 512

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	209
Ränteintäkter från likviditetsplacering	44 945	36 382
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	101	170
Övriga ränteintäkter	1	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 047	36 771

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-493 272	-393 669
Övriga räntekostnader	-2 857	-1 098
Övriga finansiella kostnader	-120	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-496 249	-394 767

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 581 000	54 581 000
Mark	10 110 000	10 110 000
	64 691 000	64 691 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 691 000	64 691 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 525 615	-5 049 272
	-5 525 615	-5 049 272

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-476 343	-476 343
	-476 343	-476 343

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 001 958	-5 525 615
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	48 579 042	49 055 385
Mark	10 110 000	10 110 000

Taxeringsvärden

Bostäder	60 200 000	60 200 000
Lokaler	78 000	78 000

Totalt taxeringsvärde

	60 278 000	60 278 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 078 000</i>	<i>47 078 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 200 000</i>	<i>13 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	231 683	231 683
	231 683	231 683
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	231 683	231 683
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-130 457	-107 288
	-130 457	-107 288
Årets avskrivningar		
Installationer	-23 168	-23 168
	-23 168	-23 168
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-153 625	-130 457
	-153 625	-130 457
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-153 625	-130 457
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 058	101 227
Varav		
Installationer	78 058	101 227

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	272	222
Summa övriga fordringar	272	222

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 999	47 376
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 042	47 226
Förutbetald elavgift	401	256
Förutbetald vattenavgift	3 238	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 742	20 742
Förutbetald samfällighetsavgift	36 597	36 598
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 019	152 197

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 459 015	1 414 070
Transaktionskonto	878 325	897 859
Summa kassa och bank	2 337 340	2 311 929

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	23 682 817	23 877 285
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-118 468	-194 468
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 413 649	0
Långfristig skuld vid årets slut	16 150 700	23 682 817

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,89%	2025-05-09	7 489 649	0	76 000	7 413 649
STADSHYPOTEK	4,31%	2026-04-30	8 006 415	0	80 468	7 925 947
SBAB	1,00%	2027-05-10	8 381 221	0	38 000	8 343 221
Summa			23 877 285	0	194 468	23 682 817

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 7 413 649 kr villkorsändras och 118 468 kr amorteras varför totalt 7 532 117 kr betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 16 269 168 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya kredit vid lånens villkorsändringsdag, samt att löpande amortering per år är 194 468 kr, är kvarstående lån i förening efter fem år 22 710 477 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-2 696	-3 047
Summa övriga skulder	-2 696	-3 047

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 950	32 991
Upplupna räntekostnader	56 935	57 513
Upplupna elkostnader	26 214	26 021
Upplupna revisionsarvoden	16 875	13 313
Upplupna styrelsearvoden	117 600	105 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 939
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 016	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	218 516	229 889
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	487 106	476 666

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 380 000	28 380 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Lund 2025-

Viktor Löfgren

Stina Darabian

Mia Justesen

Mattias Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025-

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544332242

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Lärkan
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-04-15 14:38:27 CEST (+0200) av Charlotte Andersson (CA)
Färdigställt 2025-04-16 16:36:00 CEST (+0200)

Initierare

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Viktor Löfgren (VL)
viktor.lofgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTOR LÖFGREN"
Signerade 2025-04-15 17:19:40 CEST (+0200)

Mattias Mårtensson (MM)
mattias_m_0301@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Erik Mattias Mårtensson"
Signerade 2025-04-15 16:32:26 CEST (+0200)

Mia Justesen (MJ)
justesen.mia@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA JUSTESEN"
Signerade 2025-04-15 15:02:49 CEST (+0200)

Stina Darabian (SD)
stina@darabian.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STINA DARABIAN"
Signerade 2025-04-15 16:26:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544332242

Rijad Sadikovic (RS)

rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Rijad Sadikovic"

Signerade 2025-04-16 16:36:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lärkan

Org.nr 769613-3292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lärkan för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 de 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. De 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Lärkan för räkenskapsåret 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.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-16 14:35:44 UTC+00:00

Rijad Sadikovic



SE BankID - 63aa53cc-11d7-4f75-aa38-6a0b3cb1630c

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Lärkan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Lärkan i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

