

# Årsredovisning

**BRF LÄRKAN**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 769613-3292**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Kassaflödesanalys	Bilaga

TL  
Op LN

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LÄRKAN får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12 st	12 st	6 st	12 st

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Carport
2 st	12 st	2 st

Total tomtarea: 5 136 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 2 565 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 35 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel & jour
Riksbyggen	Underhållsplanering
Kone AB	Hisservice
Telia Sonera AB	Triple-play (tv, bredband & telefoni)

**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.

TL  
SP

Efter den senaste stämman 2015-06-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Daniel Persson	Ledamot	Stämman	2016
Katarina Nyremo	Ledamot	Stämman	2016
Tobias Linsefors	Ledamot	Stämman	2016
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Stephen Augustin	Suppleant	Stämman	2016
Linus Ludvigsson	Suppleant	Stämman	2016
Maria Vernborg	Suppleant	Stämman	2016

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
-------------------------	----------------------	---------	------

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 januari 2014 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 883 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 104 tkr och planerat underhåll för 28 tkr.  
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i juli 2015 och visar på ett underhållsbehov på 98 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 292 tkr (114 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 111 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Fasadtvätt	28

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Underhållsmålning	2016	Bl.a. balkonger

Handwritten notes in blue ink: "b", "en", "TL", "Op".



**Årets resultat** är bättre än föregående år tack vare lägre kostnader för ränta på fastighetslånen. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att föreningen fått ta en kostnad för en vattenskada, en del av kostnaden täcktes sedan av försäkringsersättning från Folksam. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. ett gynnsamt ränteläge där styrelsen fått låga räntor vid omplacering av lån (se not 13).

Årets resultat är i enlighet med budget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 160% till 215%.

I resultatet ingår avskrivningar med 476 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 555 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

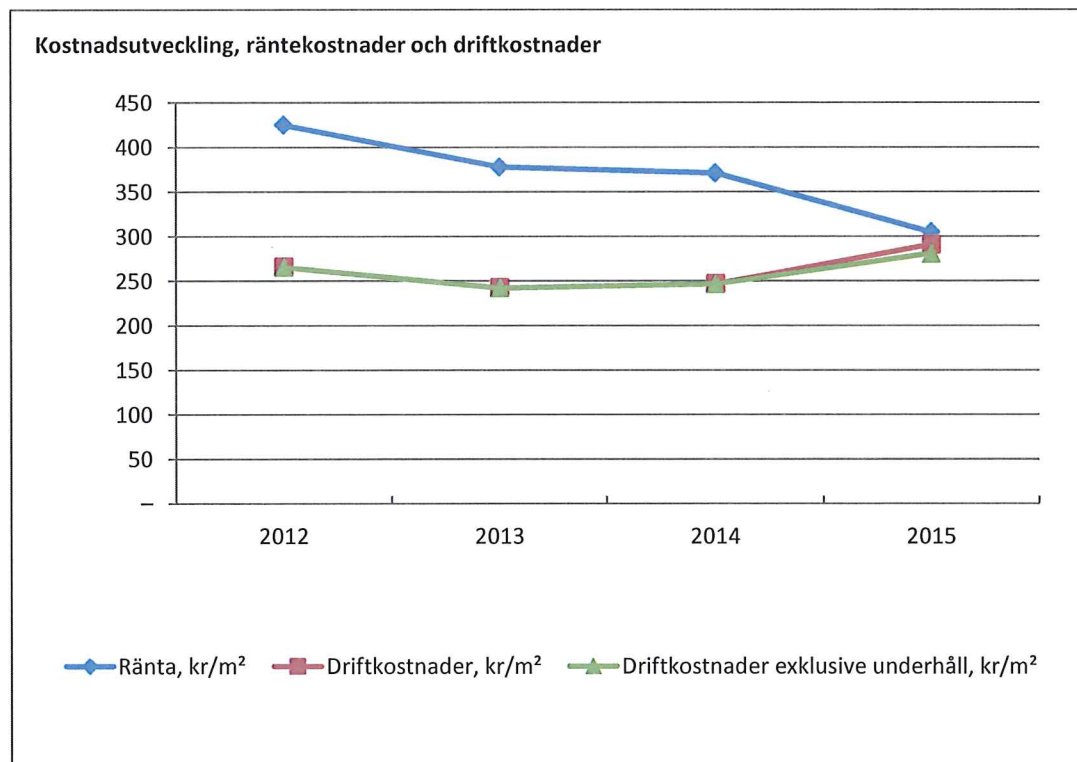
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



TL  
KW  
DP

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	2 314	2 312	2 265	2 417
Årets resultat	79	- 42	211	148
Resultat före avskrivningar	555	434	354	287
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	270	238	150	287
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	105	72	75	—
Balansomslutning	64 252	64 342	64 629	64 270
Kassaflöde, indirekt metod	383	190	510	64 655
Soliditet	57%	56%	56%	56%
Likviditet	215%	160%	162%	74%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	882	882	865	923
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	291	247	242	265
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	281	247	242	265
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	304	371	377	425
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	490	395	324	249
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 062	10 133	10 204	10 246
Skuldkvot	10,97	11,35	11,59	11,55

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 048 098
Årets resultat före fondförändring	79 191
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-285 483
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 672
Summa underskott	-1 226 718

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 226 718
----------------------------	------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 313 800	2 312 153
Övriga rörelseintäkter	2	186 655	120 104
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>2 500 455</b>	<b>2 432 257</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 792 395	- 671 877
Övriga externa kostnader	4	- 295 767	- 290 145
Personalkostnader	5	- 29 225	- 30 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 476 271	- 476 271
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 593 659</b>	<b>-1 468 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>906 796</b>	<b>963 857</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 879	3 956
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 829 485	-1 010 190
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 827 606</b>	<b>-1 006 234</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>79 191</b>	<b>- 42 377</b>
<b>Årets resultat</b>	12	<b>79 191</b>	<b>- 42 377</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "TL", "DP", and "FN".

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	62 976 059	63 452 330
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		62 976 059	63 452 330
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		—	—
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 976 059</b>	<b>63 452 330</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 212	4 260
Övriga fordringar		492	488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 195	27 686
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		35 899	32 434
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	950 000	560 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	289 760	297 096
<b>Summa kassa och bank</b>		289 760	297 096
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 275 659</b>	<b>889 531</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 251 718</b>	<b>64 341 861</b>

TL Op KW



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 320 000	36 320 000
Fond för yttre underhåll		1 335 411	1 077 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		37 655 411	37 397 600
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 305 909	-1 005 720
Årets resultat		79 191	- 42 377
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-1 226 718	-1 048 098
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 428 693</b>	<b>36 349 502</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	27 228 519	27 437 519
<b>Summa långfristiga skulder</b>		27 228 519	27 437 519
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	190 000	174 124
Leverantörsskulder	14	69 435	52 542
Skatteskulder		51 639	50 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	283 432	277 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		594 506	554 839
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 251 718</b>	<b>64 341 861</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		28 380 000	28 380 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>28 380 000</b>	<b>28 380 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4  
TL Op KW

# Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## 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 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

## 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. Avsättning 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 föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Op  
TL KW

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2127

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 262 603	2 262 603
Hyrer, garage	12 000	12 000
Hyrer, p-platser	40 200	39 250
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 003	- 1 700
	2 313 800	2 312 153

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	120 456	120 456
Övriga ersättningar	350	- 350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 3	- 2
Inkassointäkter	1 260	-
Försäkringsersättningar	64 592	-
	186 655	120 104

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	104 394	8 063
Underhåll	27 672	-
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 103	25 557
Vägavgifter, arrende	548 120	531 516
Försäkringspremier	20 491	17 117
Fastighetsskötsel	-	2 370
Obligatoriska besiktningar	26 619	48 114
Förbrukningsmateriel	1 113	3 420
El	37 883	35 720
	792 395	671 877

### Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	165 500	154 780
IT-kostnader	115 416	115 309
Juridiska kostnader	2 294	675
Arvode, yrkesrevisor	6 550	11 140
Övriga förvaltningskostnader	2 148	-
Kreditupplysningar	1 300	700
Kontorsmateriel	-	240
Telefon och porto	679	-
Köpta tjänster	-	5 069
Bankkostnader	80	417
Övriga externa kostnader	1 800	1 815
	295 767	290 145

Handwritten signature and initials in blue ink.

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	22 250	22 149
Föreningsvald revisor	—	999
Summa	22 250	23 148
Sociala kostnader	6 975	6 959
	29 225	30 107

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	275
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 878	3 926
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	261	53
Övriga ränteintäkter	- 260	- 298
	1 879	3 956

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	797 393	1 000 274
Övriga räntekostnader	—	336
Övriga finansiella kostnader	32 092	9 580
	829 485	1 010 190

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	54 581 000	54 581 000
Tomtmark	10 110 000	10 110 000
	64 691 000	64 691 000
Årets anskaffningar	—	—
	—	—
Summa anskaffningsvärden	64 691 000	64 691 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 238 670	- 762 399
	-1 238 670	- 762 399
Årets avskrivning byggnader	- 476 271	- 476 271
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 714 941	-1 238 670
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	—	—
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 976 059	63 452 330
Varav		
Byggnader	52 866 059	53 342 330
Mark	10 110 000	10 110 000
Taxeringsvärden		
bostäder	35 600 000	35 600 000
Totalt taxeringsvärde	35 600 000	35 600 000
varav byggnader	30 000 000	30 000 000

  
 Op  
 TL KV

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteutgifter	72	107
Förutbetalda försäkringspremier	21 505	17 961
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 618	9 618
	<u>31 195</u>	<u>27 686</u>

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen				950 000	560 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	300 000	0,20	2016-04-14		
30 dagar	650 000	0,20	2016-01-12		
				<u>950 000</u>	<u>560 000</u>

**Not 11 Kassa och bank**

Handkassa	2 209	2 209
Bankmedel	87 212	87 212
Förvaltningskonto i Swedbank	200 339	207 675
	<u>289 760</u>	<u>297 096</u>

**Not 12 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 320 000	1 077 600	-1 005 720	- 42 377
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 42 377	42 377
Reservering underhållsfond		285 483	- 285 483	
Anspråktagande av underhållsfond		- 27 672	27 672	
Årets resultat				79 191
Vid årets slut	36 320 000	1 335 411	-1 305 909	79 191

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 79 190 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -178 621 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

*Handwritten notes:*  
K  
NW  
TL 2p



**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	27 418 519	27 611 643
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 190 000	- 174 124
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	27 228 519	27 437 519

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
FÄRS & FROSTA SPARBAN 1,58%		2015-07-28	9 192 649		38 000	
FÄRS & FROSTA SPARBAN 1,58%		2015-07-28	9 192 649		38 000	
NORDEA HYPOTEK AB 4,00%		2015-06-17	9 226 345		22 124	
SWEDBANK HYPOTEK AB 0,95%	rörligt			9 116 649	38 000	9 116 649
SWEDBANK HYPOTEK AB 0,95%	rörligt			9 116 649	38 000	9 116 649
SWEDBANK HYPOTEK AB 2,09%		2020-06-17		9 185 221	19 000	9 185 221
			27 611 643	27 418 519	193 124	27 418 519

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 760 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 26 468 519 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	20 287	3 394
Leverantörsskulder till koncern- och intresseföretag	49 148	49 148
	69 435	52 542

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	13 950	6 975
Upplupna räntekostnader	32 627	58 895
Upplupna elkostnader	3 057	3 400
Upplupna revisionsarvoden	8 274	12 749
Upplupna styrelsearvoden	44 450	22 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 074	172 987
	283 432	277 206


Lund 2016-05-13

  
Daniel Persson

  
Katarina Nyremo

  
Tobias Linsefors

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2016

  
Håkan Ekstrand, YREV AB  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Lärkan**  
Org.nr 769613-3292

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lärkan för räkenskapsåret 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2015-06-24 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lärkan för räkenskapsåret 2015.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

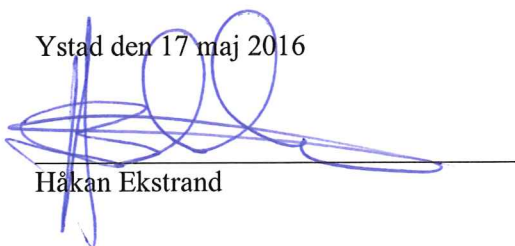
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ystad den 17 maj 2016

  
Håkan Ekstrand

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	79 191	-42 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	476 271	476 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	555 462	433 894
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 465	227
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	23 791	-50 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	575 788	383 417
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-193 124	-193 727
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-193 124	-193 727
<b>Årets kassaflöde</b>	382 664	189 690
Likvida medel vid årets början	857 096	667 406
Likvida medel vid årets slut	1 239 760	857 096
(se Not 10 och Not 11)		

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 6 och Not 7

uav  
DP



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## 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.

## 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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## 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.



### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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.

# BRF LÄRKAN

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för BRF 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.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)