

# Årsredovisning

Brf Lärkan  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 769613-3292

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



---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och intern revisorn
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Lärkan får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Lunds kommun.

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:

Carport	Garage	P-platser
2	2	12

Total bostadsarea: 2 565 m<sup>2</sup>  
Total lokalaarea: 160 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 42 200 000 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	Fastighetsservice
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, sophanering, gemensamhetslokal m.m

Efter den senaste stämman 2016-05-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämmen</i>
Daniel Persson	Ordförande	Stämman	2017
Katarina Nyremo	Sekreterare	Stämman	2017
Tobias Lineserfors	Justerare	Stämman	2017
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Linus Ludvigsson	Suppleant	Stämman	2017
Maria Vernborg	Suppleant	Stämman	2017
Stephen Augustin	Suppleant	Stämman	2017

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
---------	----------------------	---------	------

**Väsentliga händelser under 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 2016 uppgick i genomsnitt till 882 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 31 tkr och planerat underhåll för 241 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i Juni 2016 och visar på ett underhållsbehov på 105,5 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 202,7 tkr (79 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 64 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhåll av trädäck	209
Underhålls spolning	31

**Årets resultat** är 52 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade underhålls kostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 215% till 137%.

I resultatet ingår avskrivningar med 476 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 504 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer.

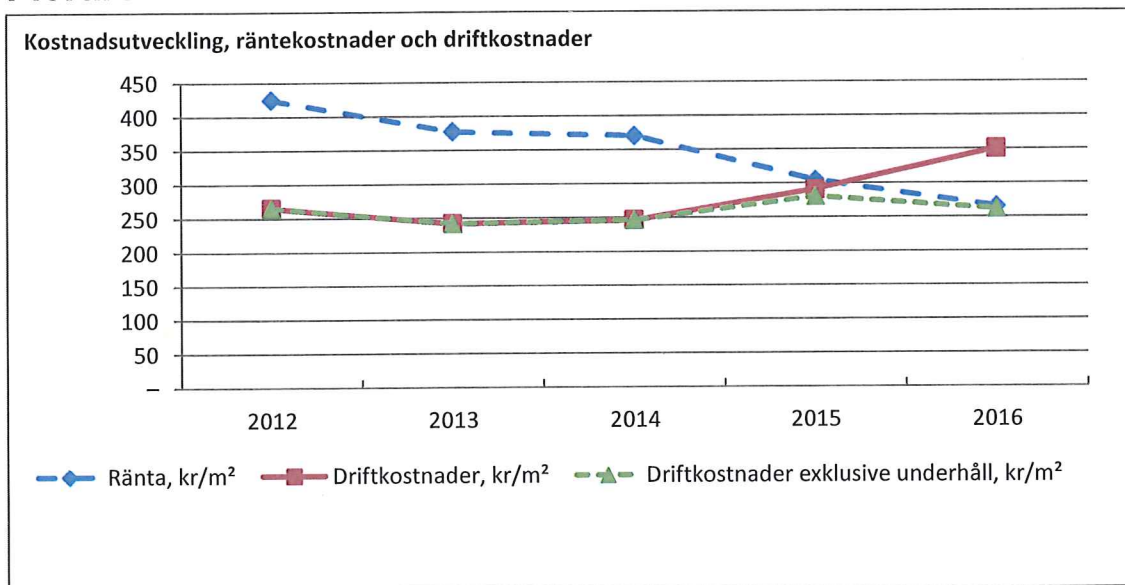
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 318	2 314	2 312	2 265	2 417
Resultat efter finansiella poster	27	79	- 42	211	148
Årets resultat	27	79	- 42	211	148
Resultat exklusive avskrivningar	504	555	434	354	287
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	340	270	238	150	287
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	60	105	72	75	—
Balansomslutning	64 331	64 252	64 342	64 629	64 270
Kassaflöde, indirekt metod	528	383	190	510	—
Soliditet	57%	57%	56%	56%	56%
Likviditet	137%	215%	160%	162%	74%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	882	882	882	865	923
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	350	291	247	242	265
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	262	281	247	242	265
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	265	304	371	377	425
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	462	490	395	324	249
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 992	10 062	10 133	10 204	10 246
Skuldkvot	10,94	10,97	11,35	11,59	11,55

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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 + lokalareror som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 320 000	1 335 411	-1 305 909	79 191
Disposition enl. årsstämmbeslut			79 191	- 79 191
Reservering underhållsfond		164 000	- 164 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 240 587	240 587	
Årets resultat				27 390
Vid årets slut	36 320 000	1 258 824	-1 150 131	27 390

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel kr

Balanserat resultat	-1 226 718
Årets resultat före fondförändring	27 390
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-164 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	240 587
Summa underskott	-1 122 741

Att balansera i ny räkning

-1 122 741

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 318 150	2 313 800
Aktiverat arbete för egen räkning		—	—
Övriga rörelseintäkter	3	169 971	186 655
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>2 488 120</u>	<u>2 500 455</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	- 954 808	- 792 395
Övriga externa kostnader	5	- 276 862	- 295 767
Personalkostnader	6	- 30 124	- 29 225
Avskrivningar anläggningstillgångar		- 476 271	- 476 271
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 738 065</u>	<u>-1 593 659</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>750 055</b>	<b>906 796</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	515	1 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 723 180	- 829 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 722 665</u>	<u>- 827 606</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 390</b>	<b>79 191</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<u>27 390</u>	<u>79 191</u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		62 499 788	
Byggnader och mark	10		62 976 059
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		62 499 788	62 976 059
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 499 788</b>	<b>62 976 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 865	4 212
Övriga fordringar		—	492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	59 583	31 195
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		63 448	35 899
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		—	950 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		—	950 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	1 767 284	289 760
<b>Summa kassa och bank</b>		1 767 284	289 760
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 830 732</b>	<b>1 275 659</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 330 520</b>	<b>64 251 718</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 320 000	36 320 000
Underhållsfond		1 258 824	1 335 411
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 578 824</b>	<b>37 655 411</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 150 131	-1 305 909
Årets resultat		27 390	79 191
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 122 741</b>	<b>-1 226 718</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 456 083</b>	<b>36 428 693</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	26 538 519	27 228 519
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 538 519</b>	<b>27 228 519</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	690 000	190 000
Leverantörsskulder	14	277 479	69 435
Skatteskulder		52 734	51 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	315 706	283 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 335 919</b>	<b>594 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 330 520</b>	<b>64 251 718</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2127

Markvärdet är inte föremål för avskrivning



Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

#### Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 262 603	2 262 603
Hyror, garage	12 000	12 000
Hyror, p-platser	44 353	40 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 807	- 1 003
	<u>2 318 150</u>	<u>2 313 800</u>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	120 456	120 456
Övriga ersättningar	—	350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	49 144	- 3
Inkassointäkter	360	1 260
Övriga rörelseintäkter	10	—
Försäkringsersättningar	—	64 592
	<u>169 971</u>	<u>186 655</u>

#### Not 4 Driftkostnader

Reparationer	31 134	104 394
Underhåll	240 587	27 672
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 607	26 103
Vägavgifter, arrende	566 391	548 120
Försäkringspremier	21 505	20 491
Obligatoriska besiktningar	30 632	26 619
Förbrukningsmateriel	1 202	1 113
El	36 750	37 883
	<u>954 808</u>	<u>792 395</u>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	146 252	165 500
IT-kostnader	122 345	115 416
Juridiska kostnader	675	2 294
Arvode, yrkesrevisor	5 063	6 550
Övriga förvaltningskostnader	—	2 148
Kreditupplysningar	—	1 300
Telefon och porto	—	679
Medlems- och föreningsavgifter	318	—
Bankkostnader	—	80
Övriga externa kostnader	2 209	1 800
	<u>276 862</u>	<u>295 767</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	22 150	22 250
Föreningsvald revisor	999	—
Summa	23 149	22 250
Sociala kostnader	6 975	6 975
	30 124	29 225

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	463	1 878
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	261
Övriga ränteintäkter	—	- 260
	515	1 879

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	692 935	797 393
Övriga räntekostnader	299	—
Övriga finansiella kostnader	29 946	32 092
	723 180	829 485

**Not 9 Årets resultat**

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 27 390 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 103 976 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.

2016-12-31      2015-12-31

#### Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	54 581 000	54 581 000
Tomtmark	10 110 000	10 110 000
	<u>64 691 000</u>	<u>64 691 000</u>
Summa anskaffningsvärden	64 691 000	64 691 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 714 941	-1 238 670
	<u>-1 714 941</u>	<u>-1 238 670</u>
Årets avskrivning byggnader	- 476 271	- 476 271
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 191 212</u>	<u>-1 714 941</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 499 788	62 976 059
Varav		
Byggnader	52 389 788	52 866 059
Mark	10 110 000	10 110 000
Taxeringsvärden		
bostäder	42 200 000	35 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>42 200 000</u>	<u>35 600 000</u>
varav byggnader	33 000 000	30 000 000

#### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	72
Förutbetalda försäkringspremier	24 149	21 505
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 040	9 618
Övriga förutbetalda kostnader	15 394	—
	<u>59 583</u>	<u>31 195</u>

#### Not 12 Kassa och bank

Handkassa	—	2 209
Bankmedel	1 421	87 212
Förvaltningskonto i Swedbank	1 765 862	200 339
	<u>1 767 284</u>	<u>289 760</u>

*B*

2016-12-31      2015-12-31

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	27 228 519	27 418 519
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 690 000	- 190 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	26 538 519	27 228 519

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB 0,70%			9 116 649		76 000	9 040 649
SWEDBANK HYPOTEK AB 0,70%			9 116 649		76 000	9 040 649
SWEDBANK HYPOTEK AB 2,09%		2020-06-17	9 185 221		38 000	9 147 221
			27 418 519		190 000	27 228 519

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	28 380 000	28 380 000
Summa ställda panter	28 380 000	28 380 000

**Not 14 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	277 479	20 287
Leverantörsskulder till koncern- och intresseföretag	—	49 148
	277 479	69 435

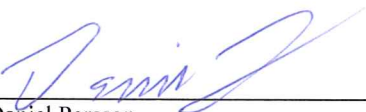
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	20 926	13 950
Upplupna räntekostnader	25 571	32 627
Upplupna elkostnader	3 129	3 057
Upplupna revisionsarvoden	8 398	8 274
Upplupna styrelsearvoden	66 600	44 450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	191 082	181 074
	315 706	283 432


2016-12-31

2015-12-31


Lund, 2017 - 04-19

  
Daniel Persson

  
Katarina Nyremo

  
Tobias Linsefors

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2017

  
Håkan Ekstrand, Yrev AB  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lärkan, org.nr 769613-3292

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lärkan för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lärkan för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 28 april 2017



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# 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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldyngd 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.

### **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 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 medlemmarna samt 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)