

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Lärkan
Org nr: 769613-3292



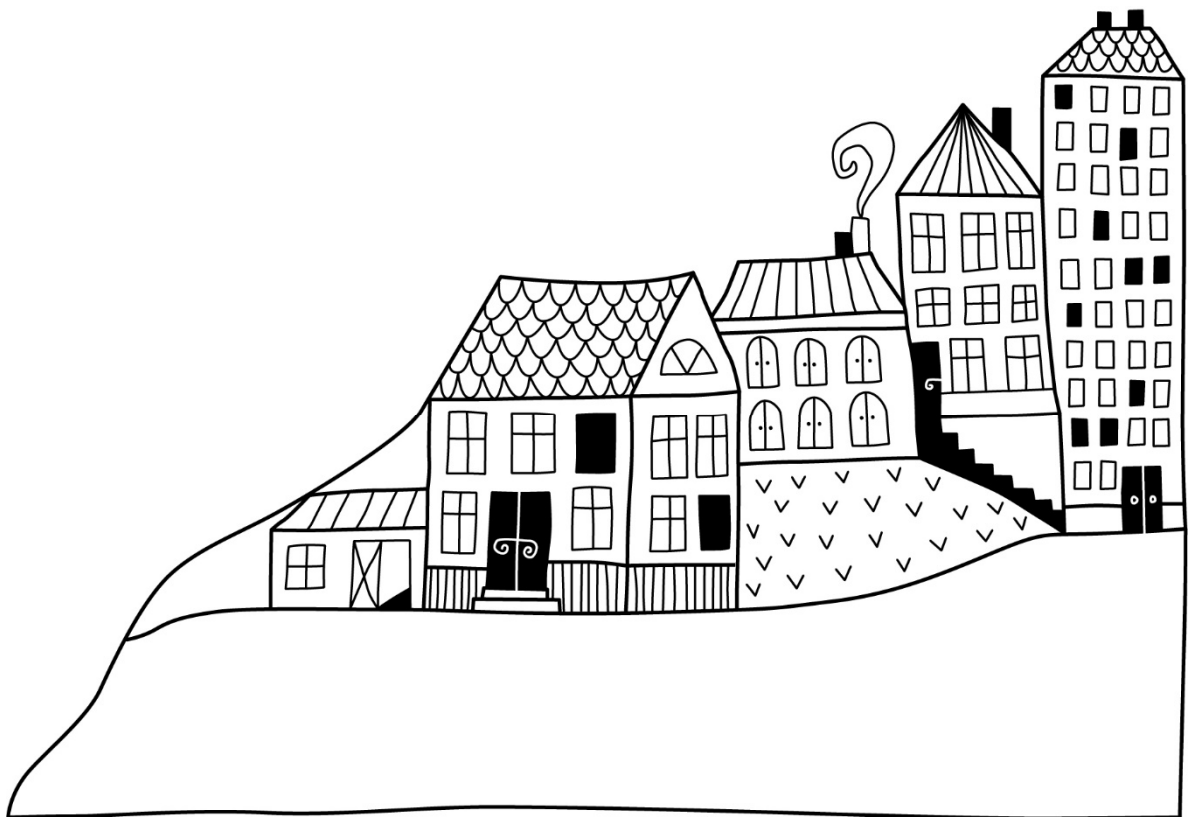
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lärkan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades åååå-mm-dd och nuvarande stadgar registrerades 2014-04-03.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år beroende på att bokföringsnämnden har kommit med ett förtydligande om att ränteswapar, ett instrument för att byta rörlig ränta mot fast ränta, måste redovisas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Detta medför att det i årets bokslut tas upp en realiserad förlust på 262 267 kr som påverkar årets resultat negativt. Kommande år kommer justering av marknadsvärdet göras i boksluten och då kommer istället en realiserad vinst göras eftersom marknadsvärdet krymper i takt med att ränteswaparna närmar sig sitt slutdatum. Exkluderat den realiserade förlusten gör föreningen ett bättre resultat än föregående år på grund av lägre kostnader för underhåll. Årets faktiska kostnader för ränteswaparna redovisas under räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket främst beror på lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 137 % till 119 %

I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 359 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
12	12	6	12	42

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
2	12

Total bostadsarea: 2 565 m²

Taxeringsvärde 42 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

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

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 4 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 281 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 110 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 042 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 41 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 272 tkr (106 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av trädäck	2016
Underhållsspolning	2016

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Persson	Ordförande	Stämman	2018
Katarina Nyremo	Vice ordförande & sekreterare	Stämman	2018
Tobias Linsefors	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linus Ludvigsson	Stämman	2018
Maria Wernborg	Stämman	2018
Stephen Augustin	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Vakant	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 62.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6.

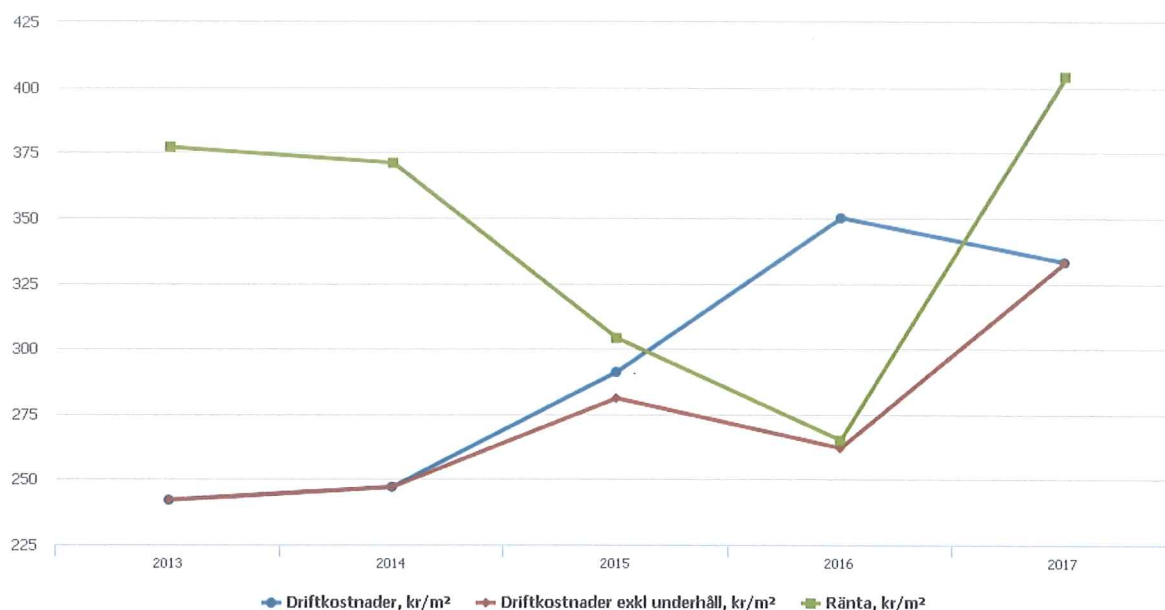
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 882 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 324	2 318	2 314	2 312	2 265
Resultat efter finansiella poster	-134	27	79	-42	211
Årets resultat	-134	27	79	-42	211
Resultat exklusive avskrivningar	359	504	555	434	354
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	87	340	270	238	150
Avsättning till underhållsfond kr/m²	106	60	105	72	75
Balansomslutning	63 722	64 331	64 252	64 342	64 629
Soliditet %	57	57	57	56	56
Likviditet %	120	137	215	160	162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	882	882	882	882	865
Driftkostnader, kr/m²	333	350	291	247	242
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	333	262	281	247	242
Ränta, kr/m²	404	265	304	371	377
Underhållsfond, kr/m²	597	462	490	395	324
Lån, kr/m²	10 449	9 992	10 062	10 133	10 204
Skuldkvot %	10,94	10,94	10,97	11,59	11,55

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Upp- skrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 320 000	0	0	1 258 824	-1 150 131	27 390
Disposition enl. årsstämmobeslut					27 390	-27 390
Reservering underhållsfond				272 000	-272 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-134 457
Vid årets slut	36 320 000	0	0	1 530 824	-1 394 741	-134 457

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 122 741
Årets resultat	-134 457
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-272 000
Summa	-1 529 198

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 1 529 198
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 323 630	2 367 298
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 743	120 823
Summa rörelseintäkter		2 449 373	2 488 120
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-853 279	-954 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 822	-276 862
Personalkostnader	Not 6	-26 274	-30 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-493 564	-476 271
Summa rörelsekostnader		-1 546 939	-1 738 065
Rörelseresultat		902 453	750 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11	515
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-1 036 902	-723 180
Summa finansiella poster		-1 036 891	-722 665
Resultat efter finansiella poster		-134 457	27 390
Årets resultat		-134 457	27 390

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	62 023 445	62 499 788
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	154 985	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 178 429	62 499 788
Summa anläggningstillgångar		62 178 429	62 499 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	6 444	3 865
Övriga fordringar	Not 13	5	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	85 212	59 583
Summa kortfristiga fordringar		91 661	63 448
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 451 738	1 767 284
Summa kassa och bank		1 451 738	1 767 284
Summa omsättningstillgångar		1 543 399	1 830 732
Summa Tillgångar		63 721 828	64 330 520

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 320 000	36 320 000
Fond för yttre underhåll		1 530 824	1 258 824
Summa bundet eget kapital		38 850 824	37 578 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 394 741	-1 150 131
Årets resultat		-134 457	27 390
Summa fritt eget kapital		-1 529 198	-1 122 741
Summa eget kapital		36 321 626	36 456 083
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 848 519	26 538 519
Övriga långfristiga skulder	Not 17	262 267	0
Summa långfristiga skulder		26 110 786	26 538 519
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	690 000	690 000
Leverantörsskulder	Not 18	133 208	277 479
Skatteskulder	Not 19	54 243	52 734
Övriga skulder	Not 20	3 762	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	408 203	315 706
Summa kortfristiga skulder		1 289 416	1 335 919
Summa Eget kapital och Skulder		63 721 828	64 330 520

[Handwritten signature]

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 262 657	2 262 603
Hyror, garage	12 000	12 000
Hyror, p-platser	48 973	44 353
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-807
Rabatter	0	49 148
Summa nettoomsättning	2 323 630	2 367 298

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 456	120 456
Övriga ersättningar	5 152	0
Fakturerade kostnader	135	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Övriga rörelseintäkter	0	10
Summa övriga rörelseintäkter	125 743	120 823

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	0	-240 587
Reparationer	-4 448	-31 134
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 615	-26 607
Arrendeavgifter	-593 796	-566 391
Försäkringspremier	-24 149	-21 505
Kabel- och digital-TV*	-120 258	0
Obligatoriska besiktningar	-35 993	-30 632
Förbrukningsinventarier	-248	-1 202
Fastighetsel	-46 772	-36 750

Summa driftkostnader

-853 279 -954 808

*Föregående år redovisades Triple-play abonnemanget (tv, bredband och telefoni) under övriga externa kostnader. Från och med 2017 redovisas det under driftskostnader. Därför är jämförelsen med föregående år missvisande på den posten.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-151 619	-146 252
Resekostnader	-89	0
IT-kostnader*	-6 903	-122 345
Arvode, yrkesrevisor	-6 101	-5 063
Övriga förvaltningskostnader	-1 250	0
Kreditupplysningar	-500	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 152	0
Kontorsmateriel	-451	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-318
Övriga externa kostnader	-1758	-2 209

Summa övriga externa kostnader

-173 822 -276 862

*Föregående år redovisades Triple-play abonnemanget (tv, bredband och telefoni) under övriga externa kostnader. Från och med 2017 redovisas det under driftskostnader. Därför är jämförelsen med föregående år missvisande på den posten.

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-21 513	-22 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	1 998	-999
Sociala kostnader	-6 759	-6 975
Summa personalkostnader	-26 274	-30 124

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-476 343	-476 271
Avskrivning Installationer	-17 221	0

Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-493 564 -476 271

Anläggningsregistret som ligger till grund för avskrivningarna har uppdaterats så att den linjära avskrivningen är lika stor varje år. Tidigare var det en restpost för byggnader det sista året som skiljde sig i storlek. Därför är det en liten justering i det årliga avskrivningsbeloppet.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	463
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	52
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	0

Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 515

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-747 317	-693 234
Övriga räntekostnader	-262 546	0
Övriga finansiella kostnader	-27 039	-29 946

Summa räntekostnader och liknande resultatposter

-1 036 902 -723 180

*Bostadsrättsföreningen innehar ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat har påverkas negativt avseende realiserad förlust vid marknadsvärdering av ränteswaparna om 263 tkr. Den realiserade förlusten om 263 tkr avser marknadsvärdet på ränteswapen om den skulle avyttras per 2017-12-31. Tidigare har det varit tillåtet enligt god redovisningssed att endast redovisa ränteeffekten i takt med att räntor erläggs och någon redovisning till lägsta värdets princip, i detta fall, marknadsvärde har inte varit erforderlig. Bokföringsnämnden har dock nu kommit med ett förtydligande som innebär att ränteswapar ska redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde vid varje bokslutstillfälle. De räntekostnader som ränteswaparna fört med sig under året redovisas samlat med räntekostnaderna för fastighetslånen.

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
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	-2 191 212	-1 714 941
	- 2 191 212	- 1 714 941
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-476 343	-476 271
	- 476 343	- 476 271
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 667 555	- 2 191 212
 Restvärde enligt plan vid årets slut	51 913 445	52 389 788
Varav		
Byggnader	51 913 445	52 389 788
 Taxeringsvärden		
Byggnader	33 000 000	33 000 000
Mark	9 200 000	9 200 000
Totalt taxeringsvärde	42 200 000	42 200 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	172 205	
	<u>172 205</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	<u>172 205</u>	<u>0</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 220	
	<u>- 17 220</u>	<u>0</u>
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>- 17 220</u>	<u>0</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>154 985</u>	<u>0</u>
Varav		
Installationer	154 985	

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 444	3 865
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	<u>6 444</u>	<u>3 865</u>

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	5	0
Summa övriga fordringar	<u>5</u>	<u>0</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 342	24 149
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 509	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	20 040
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 361	15 394
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 212	59 583

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 421	1 421
Transaktionskonto	1 450 316	1 765 862
Summa kassa och bank	1 451 738	1 767 284

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	26 538 519	27 228 519
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-690 000	-690 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 848 519	26 538 519

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,73 %		9 040 649,00	0,00	326 000,00	8 714 649,00
SWEDBANK	0,73 %		9 040 649,00	0,00	326 000,00	8 964 649,00
SWEDBANK	2,09%	2020-06-17	9 147 221,00	0,00	38 000,00	9 109 221,00
Summa			27 228 519,00	0,00	690 000,00	26 539 519,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 690 tkr varav 500 tkr är varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering är två till fem år ca 190 tkr årligen.

Eventuell Ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten räntekostnader i samband med att betalning sker. En swap är ett derivatinstrument som utgör ett avtal mellan två parter om att göra betalningar till varandra i framtiden i enlighet med vissa villkor för att anpassa den finansiella risken. Ordet swap är engelska för byte och kommer sig av att avtalsparterna byter risk och betalningsströmmar med varandra. En ränteswap är ett avtal under en bestämd tidsperiod om byte av ränteflöden mellan två parter och därmed ett fristående instrument utan koppling till eventuell kredit. Exempel på ett swapavtal är när en aktör som lånar till en fast ränta kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta. Ränteswapar används för att hantera föreningens ränterisk och ger föreningen möjlighet att aktivt förändra skuldportföljen under löptiden.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga långfristiga skulder	262 267	0
	262 267	0

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	133 208	277 479
Summa leverantörsskulder	133 208	277 479

Not 19 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	54 243	52 734
Summa skatteskulder	54 243	52 710

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	420	0
Clearing	3 342	0
Summa övriga skulder	3 762	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 038	20 926
Upplupna räntekostnader	0	25 571
Upplupna elkostnader	8 986	3 129
Upplupna revisionsarvoden	6 563	8 398
Upplupna styrelsearvoden	22 400	66 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	177 238	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	185 978	191 082
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	408 203	315 706

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	28 380 000	28 380 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter, Lund 2018-05-06



Daniel Persson

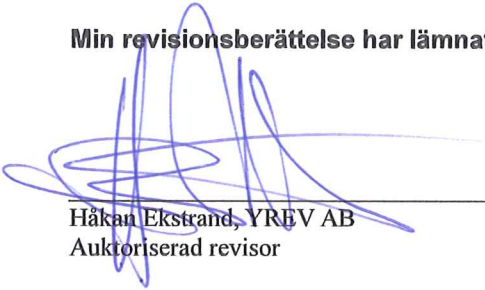


Katarina Nyremo



Tobias Linsefors

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2018-05-30



Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 208701 - BRF Lärkan

Org.nr 769613-3292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 208701 - BRF Lärkan för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfalskning, 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 eventuella 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 208701 - BRF Lärkan för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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

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

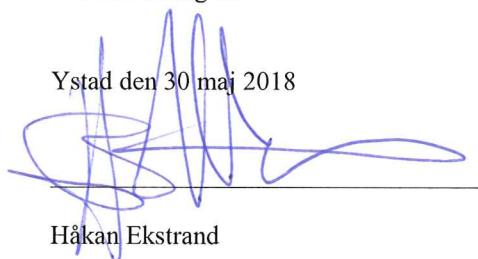
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 30 maj 2018



Håkan Ekstrand

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 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.

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.

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

