

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Lärkan
Org nr: 769613-3292



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lärkan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 2007-08-27. Beslut om att anta nuvarande stadgar togs på stämman 2018-06-07.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år vilket till stor del beror på att Brf Lärkans ränteswapp löpte ut i september 2018. Detta innebär dels en lägre räntekostnad relaterat till ränteswappen på ungefär 89 tkr jämfört med föregående år och dels en realiserad vinst relaterat till justering av marknadsvärdet på ränteswappen med ungefär 262 tkr. Årets faktiska kostnader för ränteswappen redovisas under räntekostnader. Ränteswappar är ett instrument för att byta rörlig ränta mot fast ränta. Exkluderat den realiserade vinsten gör föreningen ett sämre resultat med 136 tkr än föregående år på grund av ökade kostnader relaterade till el och reparationer.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat under året beroende av att reparation realiterat till hissar har ökat samtidigt som föreningen har investerat i individuell mätning av el. Detta innebär att föreningen bär medlemmarnas kostnad för el som sedan debiteras vidare till de boende efter förbrukning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 120 % till 178%.

I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 761 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.

Föreningen har försäkring tecknad i Folksam, i försäkringen ingår styrelse- och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.


TL CN

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	12	6	12	42

Dessutom tillkommer:

Garage	Carportar	P-platser
2	2	10

Total tomtarea 5 136 m²

Bostäder bostadsrätt 2 565 m²

Årets taxeringsvärde 42 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
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 128 198 kr och planerat underhåll för 68 281 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 327 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 127 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 582 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 413 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 317 tkr (124 kr/m²).

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av trädäck	2016
Underhållsspolning	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll av dörrar i elcentral	68 281 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Persson	Ordförande	2019
Katarina Nyremo	Vice ordförande	2019
Tobias Linsefors	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linus Ludvigsson	Suppleant	2019
Stephen Augustin	Suppleant	2019
Maria Vernborg	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samfälligheten Rügen har under året beslutat att debitera vatten och värme efter förbrukning. För att möjliggöra detta ska individuell mätning installerats i undercentralen under 2019. För Brf Lärkan innebär detta en möjlighet att arbeta med sin energiförbrukning och minska kostnaderna relaterat till uppvärmning och vatten för föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 882 kr/m²/år.

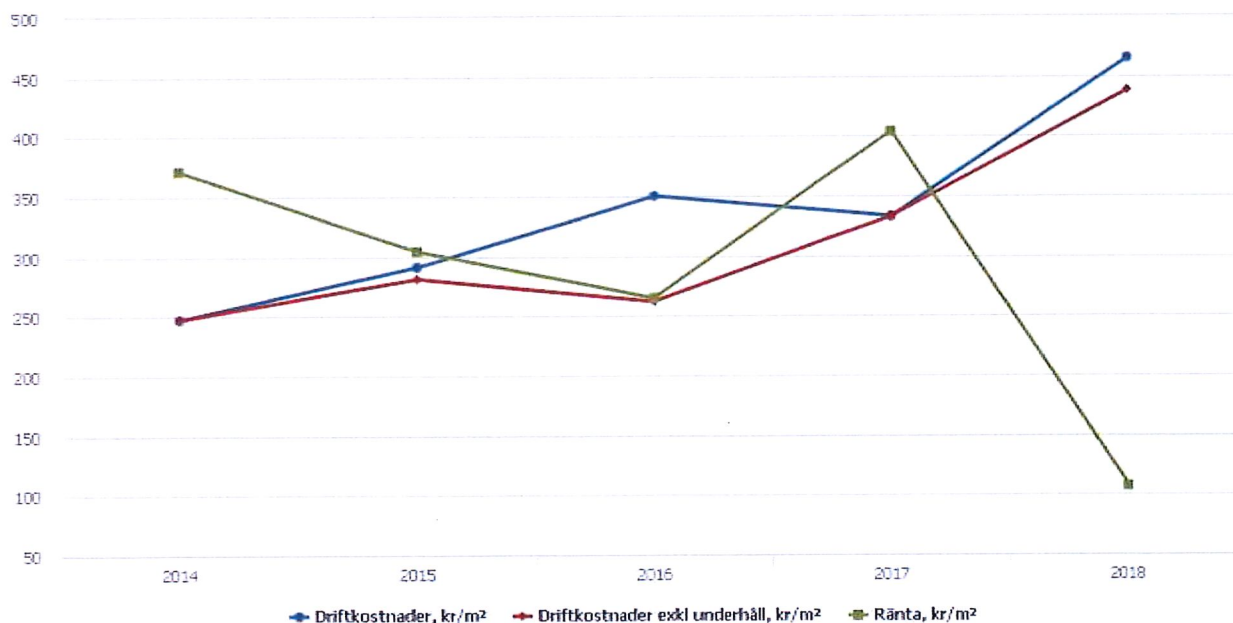
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

TL *lew*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 345	2 324	2 318	2 314	2 312
Resultat efter finansiella poster	267	-135	27	79	-42
Resultat exklusive avskrivningar	761	359	504	555	434
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	444	87	340	270	238
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	124	106	64	111	76
Soliditet %	58	57	57	57	56
Likviditet %	178	119	137	215	160
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	882	882	882	882	882
Driftkostnader, kr/m ²	465	333	372	309	262
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	438	333	278	298	247
Ränta, kr/m ²	220	302	282	323	394
Underhållsfond, kr/m ²	694	599	490	521	420
Lån, kr/m ²	10 077	10 347	10 615	10 690	10 765
Skuldkvot, %	10,39	10,94	10,94	10,97	11,35

* Ett antal av nyckeltalen har korrigerats utifrån uppdaterade beräkningsmetoder. Därför kan avvikelser från föregående års årsredovisningar finnas.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, p-platser, garage, carportar samt individuell mätning av el.. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 320 000	1 530 824	-1 394 741	-134 457
Disposition enl. årsstämmobeslut			-134 457	134 457
Reservering underhållsfond		317 000	-317 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-68 281	68 281	
Årets resultat				267 397
Vid årets slut	36 320 000	1 779 543	-1 777 917	267 397

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 529 198
Årets resultat	267 397
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-317 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	68 281
Summa	-1 510 520

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 1 510 520

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

TL KN

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 347 927	2 323 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 835	125 743
Summa rörelseintäkter		2 486 762	2 449 373
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 191 960	-853 279
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 334	-173 822
Personalkostnader	Not 6	-29 878	-26 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-493 564	-493 564
Summa rörelsekostnader		-1 917 736	-1 546 939
Rörelseresultat		569 025	902 435
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	101	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-301 729	-1 036 902
Summa finansiella poster		-301 628	-1 036 891
Resultat efter finansiella poster		267 397	-134 457
Årets resultat		267 397	-134 457

TL
 Jk
 KN

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	61 547 101	62 023 445
Installationer	Not 10	137 764	154 985
Summa materiella anläggningstillgångar		61 684 865	62 178 429
Summa anläggningstillgångar		61 684 865	62 178 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		115	6 444
Övriga fordringar	Not 11	182	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	137 922	85 212
Summa kortfristiga fordringar		138 219	91 661
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 146 237	1 451 738
Summa kassa och bank		1 146 237	1 451 738
Summa omsättningstillgångar		1 284 456	1 543 399
Summa tillgångar		62 969 321	63 721 828

TE KN

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 320 000	36 320 000
Fond för yttre underhåll		1 779 543	1 530 824
Summa bundet eget kapital		38 099 543	37 850 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 777 917	-1 394 741
Årets resultat		267 397	-134 457
Summa fritt eget kapital		-1 510 520	-1 529 198
Summa eget kapital		36 589 023	36 321 626
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 658 519	25 848 519
Övriga långfristiga skulder	Not 15	0	262 267
Summa långfristiga skulder		25 658 519	26 110 786
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	190 000	690 000
Leverantörsskulder		94 932	133 208
Skatteskulder		83 769	54 243
Övriga skulder	Not 16	1 260	3 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	351 818	408 203
Summa kortfristiga skulder		721 779	1 289 416
Summa eget kapital och skulder		62 969 321	63 721 828


 TL KW

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	267 397	-134 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	493 564	493 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	760 961	359 107
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-46 558	-28 212
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-67 637	-46 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	646 766	284 392
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-172 205
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-172 205
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-952 267	-427 733
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-952 267	-427 733
Årets kassaflöde	- 305 501	- 315 546
Likvidamedel vid årets början	1 451 738	1 767 284
Likvidamedel vid årets slut	1 146 237	1 451 738

Handwritten signature and initials: *TL UN*

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.

Belopp i kr om inget annat

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 262 696	2 262 657
Hyrer, garage	12 000	12 000
Hyrer, p-platser	39 600	48 973
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 211	0
Elavgifter, Individuell mätning	34 842	0
Summa nettoomsättning	2 347 927	2 323 630

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 456	120 456
Övriga ersättningar	17 295	5 152
Fakturerade kostnader	1 080	135
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	0
Summa övriga rörelseintäkter	138 835	125 743



Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-68 281	0
Reparationer	-128 198	-4 448
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 154	-27 615
Arrendeavgifter	-593 796	-593 796
Försäkringspremier	-25 342	-24 149
Kabel- och digital-TV	-122 344	-120 258
Obligatoriska besiktningar	-30 481	-35 993
Drift och förbrukning, övrigt	-5 500	0
Förbrukningsinventarier	0	-248
Fastighetsel	-161 865	-46 772
Summa driftkostnader	-1 191 960	-853 279

*Förändringen av kostnad relaterad till Fastighetsel beror på att föreningen har installerat individuell mätning av el.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-168 796	-151 619
Resekostnader	0	-89
IT-kostnader	-1 815	-6 903
Arvode, yrkesrevisorer	-6 623	-6 101
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 250
Kreditupplysningar	-2 000	-500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 690	-5 152
Kontorsmateriel	0	-451
Bankkostnader	-1 710	0
Övriga externa kostnader	-700	-1 758
Summa övriga externa kostnader	-202 334	-173 822

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-22 750	-21 513
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	1 998
Sociala kostnader	-7 128	-6 759
Summa personalkostnader	-29 878	-26 274

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-476 343	-476 343
Avskrivning Installationer	-17 221	-17 221
Summa av materiella anläggningstillgångar	-493 564	-493 564

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-537 247	-747 317
Övriga Räntekostnader	261 328	-262 546
Övriga finansiella kostnader	-25 810	-27 039
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-301 171	-1 036 902

**Bostadsrättsföreningen har under året innehaft ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat ha påverkas positivt avseende realiserad vinst vid förändring av marknadsvärdet av ränteswaparna om 262 tkr. Ränteswapen har löpt ut under året och marknadsvärdet är därför 0. 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. Ränteswaparna togs upp till sitt marknadsvärde första gången föregående år för att löpa ut i år och därmed inneha ett marknadsvärde om 0. De faktiska räntekostnader som ränteswapen har fört med sig under året redovisas samlat med räntekostnad för fastighetslånen.*

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 667 555	-2 191 212
	- 2 667 555	- 2 191 212

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-476 343	-476 271
	- 476 343	- 476 271

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 3 143 898	- 2 667 483
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	51 437 101	51 913 445
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	51 437 101	51 913 445
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	42 200 000	42 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	42 200 000	42 200 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader	33 000 000	33 000 000
-----------------	------------	------------

varav mark	9 200 000	9 200 000
------------	-----------	-----------


 TL len

Not 10 Installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Installationer	172 205	
	172 205	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	172 205
	0	172 205
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 205	172 205
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	17 220	0
	- 17 220	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 221	-17 220
	- 17 221	- 17 220
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 34 441	- 17 220
Restvärde enligt plan vid årets slut	137 764	154 985

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	182	5
Summa övriga fordringar	182	5

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 045	25 342
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 904	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 367	20 509
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 020	39 361
Förutbetald samfällighetsavgift	39 586	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 922	85 212

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto, Nordea	88 989	1 421
Transaktionskonto, Swedbank	1 057 247	1 450 316
Summa kassa och bank	1 146 237	1 451 738

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	25 848 519	26 538 519
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 000	-690 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 658 519	25 848 519

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2017-04-28	8 714 649,00	-8 426 649,00	288 000,00	0,00
SWEDBANK		2017-05-28	8 714 649,00	-8 426 649,00	288 000,00	0,00
SPARBANKEN	0,90%	Rörligt	0,00	8 426 649,00	38 000,00	8 388 649,00
SPARBANKEN	0,90%	Rörligt	0,00	8 426 649,00	38 000,00	8 388 649,00
SWEDBANK	2,09%	2020-06-17	9 109 221,00	0,00	38 000,00	9 071 221,00
Summa			26 538 519,00	0	690 000	25 848 519,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Inom de kommande 2- 5 åren förväntas föreningen att amortera 760 000 kr.

Not 15 Övriga långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för Ränteswapp	0	262 267
	0	262 267

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning påminnelse avgifter	1 260	420
Övriga skulder	0	3 342
Summa övriga skulder	1 260	3 762

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 166	7 038
Upplupna räntekostnader	26 746	0
Upplupna elkostnader	22 871	8 986
Upplupna revisionsarvoden	13 186	6 563
Upplupna styrelsearvoden	45 150	22 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	177 238
Upplupen kostnad Riksbyggen utanför avtal	26 910	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 790	185 978
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	351 818	408 203

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

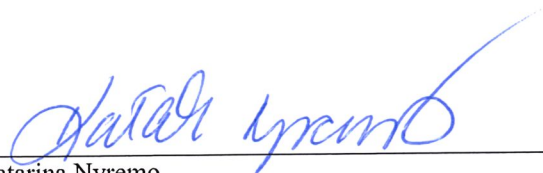
Styrelsens underskrifter

2019-05-24 Land

Ort och datum



Daniel Persson

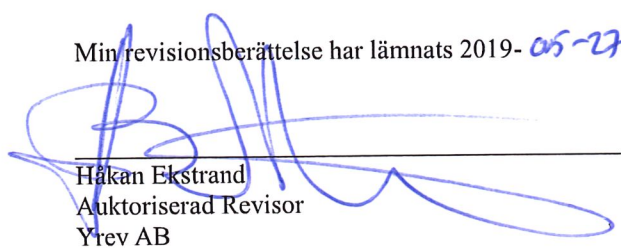


Katarina Nyremo



Tobias Linsefors

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-27



Håkan Ekstrand
Auktoriserad Revisor
Yrev AB



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 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 BRF Lärkan för räkenskapsåret 2018 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

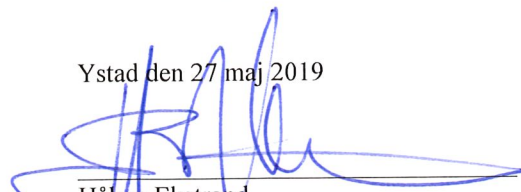
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 27 maj 2019



Håkan Ekstrand
auktoriserad revisor

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 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

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 planensliga 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

