

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsförening Lärkan

Org nr: 769613-3292



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Lärkan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst pga. på lägre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 169% till 243%.

I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 711 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	12	Antal garage	2
2 rum och kök	12	Carport	2
3 rum och kök	6	Antal p-platser	10
4 rum och kök	12		

Total tomtarea 5 136 m²

Total bostadsarea 2 565 m²

Årets taxeringsvärde 44 075 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 44 075 000 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 Sverige 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 115 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 587 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 229 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 587 tkr (229 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll av trädäck	2016	
Underhållsspolning	2016	
Underhåll av dörrar i elcentral	2018	
Underhållsspolning	2020	

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	Avgått under året
Linus Ludvigsson	Ordförande	2022
Stina Darabian	Ledamot	2022
Mia Justesen	Ledamot	2022
Mattias Mårtensson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2022
Suppleant	2022
Suppleant	2022
Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB (f.d. Yrev Ab)	Auktoriserad revisor	2022

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 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,5%.

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

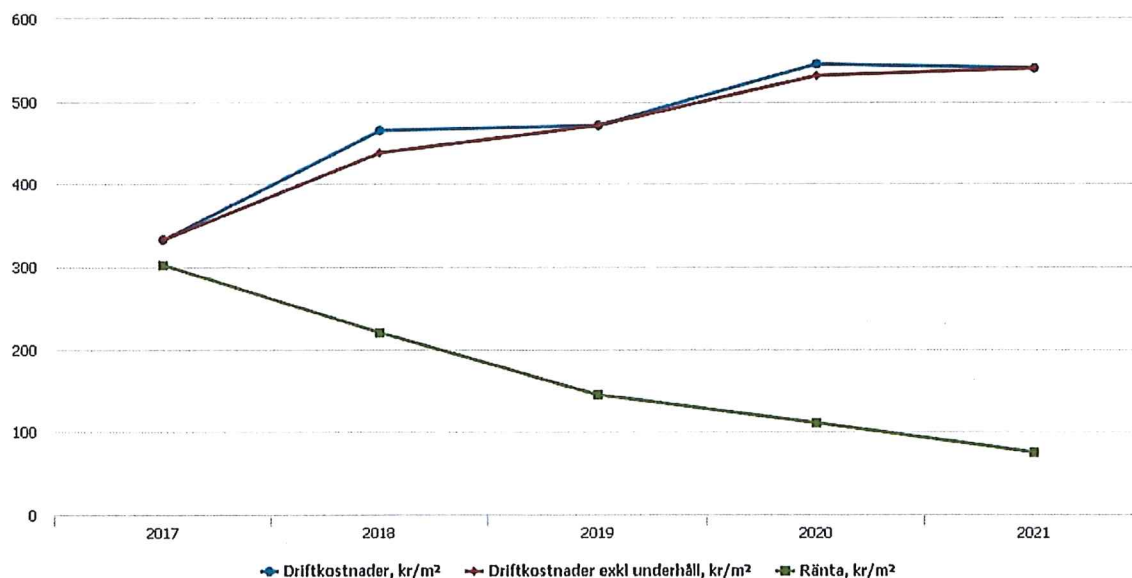
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 896 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 443	2 411	2 448	2 345	2 324
Resultat efter finansiella poster	217	121	258	268	-135
Årets resultat	217	121	258	268	-135
Resultat exkl. avskrivningar	711	614	751	761	359
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	124	32	408	444	87
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	229	227	134	124	106
Balansomslutning	61 989	61 943	63 170	62 969	63 722
Soliditet %	60	60	58	58	57
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	243	169	231	178	119
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	243	14	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	896	895	895	882	882
Driftkostnader, kr/m ²	540	545	471	465	333
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	540	531	471	438	333
Ränta, kr/m ²	75	111	145	220	302
Underhållsfond, kr/m ²	1 269	1 040	828	694	599
Lån, kr/m ²	9 458	9 525	10 003	10 077	10 347
Skuldkvot %	9,36	9,58	9,93	10,39	10,94

*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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 i procent av balansomslutningen.

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 320 000	2 668 472	-2 141 523	120 560
Disposition enl. årsstämmobeslut			120 560	-120 560
Reservering underhållsfond		587 000	-587 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				217 047
Vid årets slut	36 320 000	3 255 472	-2 607 963	217 047

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 020 964
Årets resultat	217 047
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-587 000
Summa	-2 390 916

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 390 916**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 442 504	2 411 263
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 413	139 470
Summa rörelseintäkter		2 592 917	2 550 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 384 905	-1 398 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 236	-215 925
Personalkostnader	Not 6	-62 555	-31 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-493 564	-493 564
Summa rörelsekostnader		-2 173 260	-2 139 144
Rörelseresultat		419 658	411 589
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 303	2 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-203 913	-293 443
Summa finansiella poster		-202 610	-291 030
Resultat efter finansiella poster		217 047	120 560
Årets resultat		217 047	120 560

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	60 118 072	60 594 415
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	86 103	103 323
Summa materiella anläggningstillgångar		60 204 174	60 697 738
Summa anläggningstillgångar		60 204 174	60 697 738
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		184	1 776
Övriga fordringar		247	1 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	121 776	181 831
Summa kortfristiga fordringar		122 207	185 153
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 662 695	1 059 687
Summa kassa och bank		1 662 695	1 059 687
Summa omsättningstillgångar		1 784 901	1 244 840
Summa tillgångar		61 989 076	61 942 578

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 320 000	36 320 000
Fond för yttre underhåll		3 255 472	2 668 472
Summa bundet eget kapital		39 575 472	38 988 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 607 964	-2 141 523
Årets resultat		217 047	120 560
Summa fritt eget kapital		-2 390 916	-2 020 964
Summa eget kapital		37 184 556	36 967 508
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 069 519	16 098 870
Summa långfristiga skulder		24 069 519	16 098 870
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	190 000	8 331 649
Leverantörsskulder		30 535	105 738
Skatteskulder		122 796	119 352
Övriga skulder		-1 876	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	393 546	319 461
Summa kortfristiga skulder		735 001	8 876 200
Summa eget kapital och skulder		61 989 076	61 942 578

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	217 047	120 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	493 564	493 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	710 611	614 123
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	62 947	-17 171
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	450	-120 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	774 008	476 558
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-171 000	-1 228 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171 000	-1 228 000
Årets kassaflöde	603 008	-751 442
Likvidamedel vid årets början	1 059 687	1 811 129
Likvidamedel vid årets slut	1 662 695	1 059 687

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 298 334	2 296 608
Hyror, garage	12 000	8 000
Hyror, p-platser	44 436	38 738
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	1 000	-1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 921	-1 500
Elavgifter	89 655	70 917
Summa nettoomsättning	2 442 504	2 411 263

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 456	120 456
Övriga ersättningar	29 239	16 732
Fakturerade kostnader	0	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Övriga rörelseintäkter	720	1 200
Summa övriga rörelseintäkter	150 413	139 470

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	-36 071
Reparationer	-114 960	-106 181
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 028	-61 518
Samfällighetsavgifter	-453 778	-475 032
Försäkringspremier	-34 042	-29 765
Kabel- och digital-TV	-118 542	-128 787
Obligatoriska besiktningar	-59 511	-40 357
Drift och förbrukning, övrigt	-5 500	-5 500
Förbrukningsinventarier	-2 448	-747
Vatten	-65 150	-103 854
Fastighetsel	-233 703	-192 876
Uppvärmning	-234 530	-217 532
Förvaltningsarvode drift	-713	0
Summa driftskostnader	-1 384 905	-1 398 220

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-173 050	-168 214
IT-kostnader	-1 815	-1 815
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-9 763
Övriga förvaltningskostnader	-6 186	-2 144
Kreditupplysningar	-7 154	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 831	-19 114
Bankkostnader	-4 800	-1 750
Övriga externa kostnader	-1 400	-11 550
Summa övriga externa kostnader	-232 236	-215 925

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-47 600	-9 820
Sammanträdesarvoden	0	-14 084
Sociala kostnader	-14 955	-7 530
Summa personalkostnader	-62 555	-31 434

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-476 343	-476 343
Avskrivning Installationer	-17 221	-17 221
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-493 564	-493 564

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 207	1 877
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	536
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 303	2 413

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-191 042	-285 209
Övriga räntekostnader	-622	-766
Övriga finansiella kostnader	-12 249	-7 468
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-203 913	-293 443

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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	-4 096 585	-3 620 242
	-4 096 585	-3 620 242
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-476 343	-476 343
	-476 343	-476 343
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 572 928	-4 096 585
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 118 072	60 594 415
Varav		
Byggnader	50 008 072	50 484 415
Mark	10 110 000	10 110 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	44 000 000	44 000 000
Lokaler	75 000	75 000
Totalt taxeringsvärde	44 075 000	44 075 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 075 000</i>	<i>32 075 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	172 205	172 205
	172 205	172 205
Årets anskaffningar		
Installationer	0	
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 205	172 205
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-68 882	-51 662
	-68 882	-51 662
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 221	-17 221
	-17 221	-17 221
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 102	103 323
Varav		
Installationer	86 102	103 323

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 380	34 042
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 017	0
Förutbetald vattenavgift	6 515	0
Förutbetald uppvärmning	23 453	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 742	14 832
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 669	132 957
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 776	181 831

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	403 413	402 206
Transaktionskonto	1 259 282	657 481
Summa kassa och bank	1 662 695	1 059 687

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	24 259 519	24 430 519
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 000	-8 331 649
Långfristig skuld vid årets slut	24 069 519	16 098 870

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,89%	2021-04-27	8 217 649	-8 198 649	19 000	0
STADSHYPOTEK	0,44%	2023-04-30	0	8 198 649	38 000	8 160 649
SBAB	0,89%	2025-05-09	7 717 649	0	76 000	7 641 649
SBAB	1,00%	2027-05-10	8 495 221	0	38 000	8 457 221
Summa			24 430 519	0	171 000,00	24 259 519,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 190 000 kr amorteras varför skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 24 259 519 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 23 309 519kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 956	11 074
Upplupna räntekostnader	5 984	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 141	0
Upplupna elkostnader	39 927	17 622
Upplupna vattenavgifter	0	6 515
Upplupna värmekostnader	0	23 453
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	47 600	35 245
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 130	7 468
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	230 808	208 084
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	393 546	319 461

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	28 380 000	28 380 000

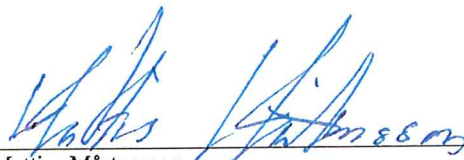
Styrelsens underskrifter

Lund 2022-03-07

Ort och datum



Linus Ludvigsson



Mattias Mårtensson

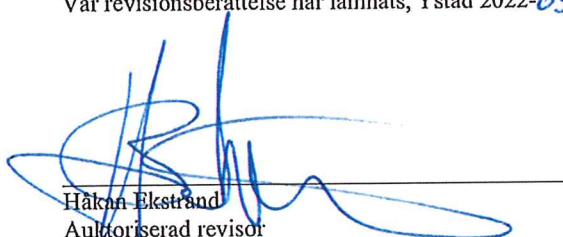


Mia Justesen

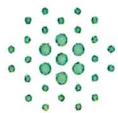


Stina Darabian

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2022-03-31



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor 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 2021.

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 2021-12-31 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen

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 2021 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 31 mars 2022



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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.

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

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



