

Årsredovisning

för

Brf Lärkträdet

769616-0519

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Lärkrådet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Brf Lärkrådet bildades 2007. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-02-14.

Föreningen utgörs av fastigheten Kalmar Lärkrådet 10 med adress Ståthållaregatan 23. Fastigheten innehåller fyra bostäder och en sedan tidigare planerad lokal. Sammanlagd yta är 349 m² lägenhetsyta och 60 m² lokalyta. Lokaldelen har inte hyrts ut under 2023. Fastigheten uppvärms med fjärrvärme. Föreningen äger marken som tillhör fastigheten.

Byggnaderna med dess lägenheter genomgick omfattande renoveringar under 1962 och 2004. Byggnadsåret är okänt. Fastigheten har besiktigats byggnadstekniskt 2007-04-05 avseende det övergripande skicket. Under 2023 har föreningens resultat belastats med -18 tkr (frg år -53 tkr) för underhåll i fastigheten.

Styrelsen har som avsikt att under 2024 gå igenom föreningens underhållsplan och göra de justeringar som är aktuella.

Styrelsen utgörs av följande personer:

Karin Modig
Emma Mbaraka Thoor
Marko Falk
Elin Tigerström

Revisor:
Marcus Carlsson

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	269	270	263	258
Resultat efter finansiella poster	-21	-6	23	-1
Soliditet (%)	27,9	28,4	28,5	28,1
Årsavgift per kvm	770	769	754	738
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 708	6 721	6 734	6 734
Sparande per kvm (kr/kvm)	5	62	144	76
Räntekänslighet (%)	8,7	8,7	8,9	9,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	238	228	203	164

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 100 000	755 000	-893 018	-5 890	956 092
Disposition av föregående års resultat:			-5 890	5 890	0
Avs till fond för yttre underhåll		90 000	-90 000		0
Årets resultat				-25 767	-25 767
Belopp vid årets utgång	1 100 000	845 000	-988 908	-25 767	930 325

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-988 908
årets förlust	-25 767
	-1 014 675

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	90 000
i ny räkning överföres	-1 104 675
	-1 014 675

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

268 763

270 321

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

268 763

270 321

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-172 655

-214 959

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-27 508

-27 508

Summa rörelsekostnader

-200 163

-242 467

Rörelseresultat

68 600

27 854

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 183

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-93 045

-33 744

Summa finansiella poster

-89 862

-33 744

Resultat efter finansiella poster

-21 262

-5 890

Resultat före skatt

-21 262

-5 890

Skatter

Skatt på årets resultat

-4 505

0

Årets resultat

-25 767

-5 890

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	2 930 638	2 958 146
Summa materiella anläggningstillgångar		2 930 638	2 958 146
Summa anläggningstillgångar		2 930 638	2 958 146
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		65	147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 719	7 108
Summa kortfristiga fordringar		10 784	7 255
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		396 094	401 070
Summa kassa och bank		396 094	401 070
Summa omsättningstillgångar		406 878	408 325
SUMMA TILLGÅNGAR		3 337 516	3 366 471

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 100 000	1 100 000
Fond för yttre underhåll		845 000	755 000
Summa bundet eget kapital		1 945 000	1 855 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-988 908	-893 018
Årets resultat		-25 767	-5 890
Summa fritt eget kapital		-1 014 675	-898 908
Summa eget kapital		930 325	956 092
Långfristiga skulder			
	3, 4		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 336 500	2 341 000
Summa långfristiga skulder		2 336 500	2 341 000
Kortfristiga skulder			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 500	4 500
Leverantörsskulder		11 799	988
Skatteskulder		6 356	11 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 036	51 979
Summa kortfristiga skulder		70 691	69 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 337 516	3 366 471

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-21 262	-5 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		27 508	27 508
Betald skatt		-4 423	-147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 823	21 471
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 611	11 988
Förändring av leverantörsskulder		10 811	-5 661
Förändring av kortfristiga skulder		-9 499	8 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-476	36 433
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-4 500	-4 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 500	-4 500
Årets kassaflöde		-4 976	31 933
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		401 070	369 137
Likvida medel vid årets slut		396 094	401 070

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 593 125	3 593 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 593 125	3 593 125
Ingående avskrivningar	-634 979	-607 471
Årets avskrivningar	-27 508	-27 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-662 487	-634 979
Utgående redovisat värde	2 930 638	2 958 146

Not 3 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	2 336 500	2 341 000
	2 336 500	2 341 000

Not 4 Långfristiga lån

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Stadshypotek 2024-06-03 ränta 5,30 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek 2024-06-03 ränta 5,30%	400 000	400 000
Stadshypotek 2024-12-01 ränta 1,35%	436 500	441 000
	2 336 500	2 341 000

Not 5 Ställda säkerheter

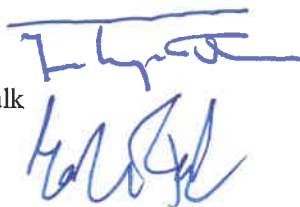
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 850 000	2 850 000
	2 850 000	2 850 000

Kalmar den 27 juni 2024

Emma Mbaraka Thor

Med fullmakt:

Marko Falk



Karin Modig



Elin Tigerström

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2024

Marcus Carlsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lärkträdet

Org.nr:769616-0519

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Lärkträdet, 769616-0519 för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Som underlag för uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar 2024-06-27



Marcus Carlsson

Revisor

TILL STYRELSEN FÖR BRF LÄRKTRÄDET

Jag vill kortfattat avrapportera några synpunkter från min granskning av 2023 års verksamhet.

Liksom tidigare år redovisar föreningen ett resultat som inte täcker avsättningen till underhållsfonden på 90 tkr. Föreningens resultat bör på sikt täcka in denna avsättning till underhållsfond. Styrelsen bör upprätta en årlig budget och där se till att man har ett resultat i balans. En stor risk föreligger att man i budget måste göra avgiftshöjning för att uppnå detta.

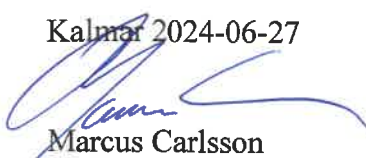
Jag har noterat att styrelsen beslutat om en avgiftsökning med 2% från juni-2024 för att möta ökade kostnader. Det är bra att styrelsen tagit beslut om avgiftsökning och att man fortsatt följer kostnadsutvecklingen noggrant för eventuellt ytterligare avgiftsökningar. Bostadsrättsföreningen har ett lån om 442 125 kr som förfaller dec-2024. Lånet har en ränta om 1,35%, som med största sannolikhet kommer att gå upp ett par procentenheter vid villkorsändringen i december.

Styrelsen behöver gå igenom bostadsrättsföreningens underhållsplan och göra de justeringar som är aktuella. Det arbetet behöver man göra under 2024. Utifrån den justerade underhållsplanen kan sedan en budget för 2025 upprättas

Styrelsen kan fundera på om man ska löpande betala in preliminär skatt för att möta den fastighetsskatt som belastar föreningen och undvika den kostnadsränta som uppkommer när man betalar in skatten i efterhand.

Jag såg ett förslag från Marie Almqvist om att ordförande ska ha möjlighet till en läsbehörighet på banken för att se bostadsrättsföreningens bankengagemang Jag tycker det är en mycket bra idé.

Kalmar 2024-06-27


Marcus Carlsson
Revisor