

# Brf Lärka

Årsredovisning 2022

The bottom half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Lärkan i Malmö**  
769614-5742  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lärkan i Malmö, 769614-5742, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamålmatt främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Daniel Keiser Lagesson	Ordförande	2023
Kevin Rossing	Ledamot	2023
Cecilia Glave	Ledamot	2023
Corinne Trang	Ledamot	2023
Maria Ry Jørgensen	Ledamot	2023
Isabella Wallenmark	Suppleant	2023

#### Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023
-----------------------------	----------------------	------

#### Valberedning

Johanna Grönberg	2023
Ulla Tylén	2023

### Firmateckning

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



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 39 medlemmar.  
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 7 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	1 664	1 673	1 670	1 630
Resultat efter finansiella poster*	8	-720	304	388
Förändring av underhållsfond	366	-546	357	406
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-32	151	153	187
Sparande kr / kvm	177	251	249	254
Soliditet (%)	67	64	65	65
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	667	667	654	654
Bostadshyra kr / kvm	1 131	1 120	1 120	1 109
Driftskostnad, kr / kvm	331	275	263	274
Energikostnad, kr / kvm	186	174	151	158
Ränta, kr / kvm	86	97	97	87
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	191	186	183	174
Lån, kr / kvm	6 285	6 926	6 926	6 926
Räntekänslighet (%)	10	11	11	11
Snittränta (%)	1,37	1,40	1,40	1,26

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>32 733 281</b>	<b>603 873</b>	<b>-2 659 859</b>	<b>-720 208</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-720 208	720 208
Avsättning till underhållsfond		446 000	-446 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-79 648	79 648	
Årets resultat				8 255
<b>Vid årets slut</b>	<b>32 733 281</b>	<b>970 225</b>	<b>-3 746 419</b>	<b>8 255</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 380 067
Årets resultat före fondförändring	8 255
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-446 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	79 648
Summa över/underskott	-3 738 164

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 738 164**

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 606 644	1 605 505
Övriga rörelseintäkter	3	57 643	67 370
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 664 287</b>	<b>1 672 875</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-960 698	-1 674 775
Övriga externa kostnader	7	-105 354	-105 872
Personalkostnader	8	-63 476	-60 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-325 732	-325 735
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 455 260</b>	<b>-2 166 930</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>209 027</b>	<b>-494 055</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		429	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 201	-226 179
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-200 772</b>	<b>-226 153</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 255</b>	<b>-720 208</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 255</b>	<b>-720 208</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	44 075 937	44 401 669
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		44 075 937	44 401 669
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		44 075 937	44 401 669
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		10 804	10 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 789	52 006
Summa kortfristiga fordringar		74 593	62 506
<b>Kassa och bank</b>	13	886 053	2 080 920
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		960 646	2 143 426
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		45 036 583	46 545 095



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 733 281	32 733 281
Underhållsfond		970 225	603 873
Summa bundet eget kapital		33 703 506	33 337 154
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 746 419	-2 659 859
Årets resultat		8 255	-720 208
Summa fritt eget kapital		-3 738 164	-3 380 067
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 965 342</b>	<b>29 957 087</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	8 500 000	11 200 000
Summa långfristiga skulder		8 500 000	11 200 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 200 000	5 000 000
Leverantörsskulder		94 178	92 256
Förskott från kunder		-	4 250
Skatteskulder		3 600	2 771
Övriga skulder		4 250	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	269 213	288 731
Summa kortfristiga skulder		6 571 241	5 388 008
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 036 583</b>	<b>46 545 095</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	209 027	-494 055
Avskrivningar	325 732	325 735
	<b>534 759</b>	<b>-168 320</b>
Erhållen ränta	429	26
Erlagd ränta	-201 201	-226 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>333 987</b>	<b>-394 473</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 088	-8 497
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-16 766	49 228
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>305 133</b>	<b>-353 742</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 500 000	-
Amortering av låneskulder	-5 000 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 194 867</b>	<b>-353 742</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 080 920</b>	<b>2 434 662</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>886 053</b>	<b>2 080 920</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	120 år*
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

\* Avskrivningstiden är ändrad från 150 år till 120 år.

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 492 380	1 492 381
Hyror bostäder	114 264	113 124
<b>Summa</b>	<b>1 606 644</b>	<b>1 605 505</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	49 980	49 980
Överlåtelseavgifter	4 778	7 119
Övriga intäkter	2 885	10 271
<b>Summa</b>	<b>57 643</b>	<b>67 370</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 948	1 720
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 994	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 293	-
VA & sanitet, installationer	-	15 537
Värme, installationer	18 750	5 290
Ventilation, installationer	2 894	6 075
Hiss	30 010	20 387
Vattenskador	43 149	-
Klottersanering	-	1 913
<b>Summa</b>	<b>107 038</b>	<b>50 922</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	53 447	-
VA & sanitet, installationer	26 201	-
Markytor	-	981 772
<b>Summa</b>	<b>79 648</b>	<b>981 772</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	37 975	36 475
Städning	23 353	19 460
Besiktningkostnader	1 791	4 498
Gångbanerenhållning	12 153	12 152
Snöröjning	6 251	6 310
Serviceavtal	6 327	6 190
Förbrukningsmaterial	5 402	5 804
Övriga utgifter för köpta tjänster	95 945	-
El	74 763	56 106
Uppvärmning	289 998	287 426
Vatten och avlopp	69 243	62 815
Avfallshantering	46 951	45 918
Försäkringar	28 904	25 698
Kabel-TV	21 948	21 409
Bredband	46 920	46 920
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 088	4 901
<b>Summa</b>	<b>774 012</b>	<b>642 082</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	3 357	1 582
Förvaltningskostnader	79 632	82 228
Revision	20 138	16 275
Jurist- och advokatkostnader	-	1 619
Bankkostnader	1 125	790
IT-tjänster	302	3 378
Övriga externa kostnader	800	-
<b>Summa</b>	<b>105 354</b>	<b>105 872</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 600
<b>Summa</b>	<b>48 300</b>	<b>47 600</b>
Sociala avgifter	15 176	12 948
<b>Summa</b>	<b>63 476</b>	<b>60 548</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	325 732	325 735
<b>Summa</b>	<b>325 732</b>	<b>325 735</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	30 271 680	30 271 680
-Mark	16 334 422	16 334 422
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>46 606 102</b>	<b>46 606 102</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 204 433	-1 878 698
	-2 204 433	-1 878 698
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-325 732	-325 735
	-325 732	-325 735
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 530 165</b>	<b>-2 204 433</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>44 075 937</b>	<b>44 401 669</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	27 741 515	28 067 247
Mark	16 334 422	16 334 422
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	52 200 000	46 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>52 200 000</b>	<b>46 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	29 000 000	23 400 000

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	44 373	44 373
	44 373	44 373
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>44 373</b>	<b>44 373</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-44 373	-44 373
	-44 373	-44 373
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-44 373</b>	<b>-44 373</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	63 789	52 006
<b>Summa</b>	<b>63 789</b>	<b>52 006</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	1 076	1 076
Transaktionskonto Handelsbanken	884 977	2 079 844
<b>Summa</b>	<b>886 053</b>	<b>2 080 920</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 200 000	5 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 500 000	11 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>14 700 000</b>	<b>16 200 000</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	14 700 000	16 200 000
<b>Summa</b>	<b>14 700 000</b>	<b>16 200 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,35 %	Löst	5 000 000	-	5 000 000	-
Swedbank*	1,19 %	2023-02-24	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek*	1,25 %	2023-06-30	1 200 000	-	-	1 200 000
Stadshypotek	1,68 %	2024-12-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	1,15 %	2026-01-30	-	3 500 000	-	3 500 000
<b>Summa</b>			<b>16 200 000</b>	<b>3 500 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>14 700 000</b>

\* Dessa lån blev ihop slagna per den 24 februari 2023. I samband med lhopslagningen gjordes en extra amortering på 550 000kr. Lånet löper till 1 mars 2027 med en ränta på 3,92 %.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 476	62 556
Upplupna räntekostnader	14 166	18 708
Förutbetalda intäkter	118 118	134 102
Upplupna revisionsarvoden	18 800	16 600
Upplupna driftskostnader	54 653	56 765
<b>Summa</b>	<b>269 213</b>	<b>288 731</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 550 000	16 550 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 550 000</b>	<b>16 550 000</b>

**Underskrifter**

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Daniel Keiser Lagesson  
Styrelseordförande

Kevin Rossing

Cecilia Glave

Corinne Trang

Maria Ry Jørgensen

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR





**Ekonomisk - Bokslut Brf Lärkan**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 18 2023 11:06AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64354F9D3AF AF  
APR 18 2023 11:06AM

Deltagare



Apr 11 2023 02:20PM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna
Apr 13 2023 04:12PM	Corinne trang granskade dokumentet:
Apr 13 2023 04:13PM	 CORINNE TRANG signerade dokumentet
Apr 11 2023 02:59PM	Daniel Keiser Lageson granskade dokumentet:
Apr 13 2023 03:05PM	 DANIEL KEISER LAGESSON signerade dokumentet
Apr 11 2023 02:52PM	Kevin Rossing granskade dokumentet:
Apr 13 2023 07:26AM	 KEVIN ROSSING signerade dokumentet
Apr 11 2023 02:47PM	Cecilia Glave granskade dokumentet:
Apr 13 2023 02:23PM	 Eva Cecilia Glave signerade dokumentet
Apr 14 2023 09:15AM	Maria Ry Jørgensen granskade dokumentet:
Apr 14 2023 09:20AM	 Maria Louise Ry Jørgensen signerade dokumentet
Apr 14 2023 03:56PM	Magnus Haak granskade dokumentet: .....
Apr 18 2023 11:06AM	 MAGNUS HAAK signerade dokumentet
Apr 18 2023 11:06AM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö, org.nr. 769614-5742

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö för år 2022. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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*

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### *Revisorers ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2023

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR




**Revisionsberättelse 2022, Brf Lärkan**

Antal sidor: 5  
Verifikationsdatum: Apr 18 2023 11:05AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6439705139C84  
APR 18 2023 11:05AM

**Deltagare****Registrerade händelser**

Apr 14 2023 05:26PM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna
Apr 18 2023 11:01AM	Magnus Haak granskade dokumentet:
Apr 18 2023 11:05AM	 MAGNUS HAAK signerade dokumentet
Apr 18 2023 11:05AM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.





**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.







# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

