

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Lärkträdet
Org nr: 735000-2809



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.

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2019-11-27

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - 1.a beslut, ändring av §75 i stadgarna
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - inga
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lärkträdet får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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 1953-03-11. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-06.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, detta trots att vi under året har bytt fönsterna i låghusen till energisparande treglasfönster och hissarna i höghusen är utbytta och moderniserade.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 262 % till 475 %

I resultatet ingår avskrivningar med 957 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -506 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkträdet 2 i Karlskrona Kommun.

På fastigheterna finns 6 byggnader med 229 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954-55.

Fastighetens adress är Lagmansgatan 24 och 26, samt Arkitektgatan 2 A-C, 4 A-E, 6 A-C och 8 i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	30
1 rum och kök	28
2 rum och kök	124
3 rum och kök	33
4 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	16
Antal garage	12
Antal p-platser	109

Total tomtarea	18 128 m ²
Total bostadsarea	12 095 m ²
Total lokalarea	346 m ²

Årets taxeringsvärde	129 869 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	112 811 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Medlemsvinst

RBF Lärkrådet är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 4 700 kronor i återbäring samt 32 976 kronor i utdelning.

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 358 tkr och planerat underhåll för 3 961 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2003
Säkerhetsdörrar	2007
Fjärrvärme	2010
Balkongrenovering	2012-2017
Stuprör	2016
Fönsterbleck	2016
Termostater	2016-2017
Fönsterbyte	2018-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning trapphus	473 575 kr
Hissar	3 214 143 kr
Asfaltering	273 741 kr

Planerat underhåll

Nyckelsystembyte
 Takbyten 2 höghus
 Installation av solceller på 2 av höghusen
 Målning av trapphus i låghusdelen
 Fasadrenovering av gavlar på Arkitektgatan 2 och 4 (söderläge)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Jonsson	Ordförande	2020
Margaretha Berglund	Sekreterare	2020
Lennart Lilja	Vice ordförande	2019
Christer Lundström	Ledamot	Avgått under året
Tobias Hindrikson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Ungerbäck	Suppleant	2019
Björn Hansson	Suppleant	2019
Emelie Svensson	Suppleant	2019
Helen Petersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Sven-Erik Karlsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Johan Boström

Valberedning

Gert Andersson (sammankallande)
 Anette Jefta
 Peter Olsson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 282 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 50 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 291 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 5 %.

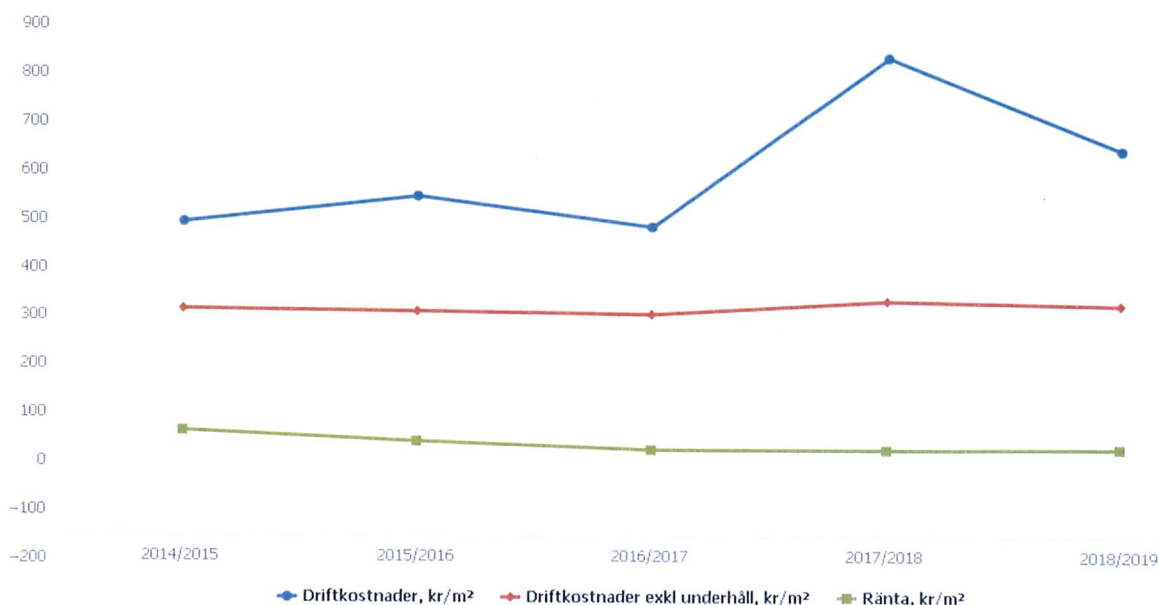
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-10-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 699 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	8 615	8 614	8 609	8 610	8 615
Resultat efter finansiella poster	-1 463	-3 598	1 701	-151	419
Årets resultat	-1 463	-3 598	1 516	-151	419
Resultat exklusive avskrivningar	-506	-2 646	2 605	743	1 316
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-4 506	-5 846	-1 584	-957	316
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	322	257	249	137	81
Balansomslutning	37 885	33 165	38 339	37 167	37 108
Soliditet %	10	16	23	20	20
Likviditet %	475	478	627	569	1 031
Driftkostnader, kr/m ²	651	832	483	546	493
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	333	331	303	309	314
Ränta, kr/m ²	27	24	24	41	63
Lån, kr/m ²	2 670	2 227	2 272	2 317	2 389
Skuldkvot %	3,79	3,15	3,23	3,28	3,34



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	298 369	166 452	8 381 049	-3 597 849
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 597 849	3 597 849
Reservering underhållsfond		4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 961 459	3 961 459	
Årets resultat				-1 463 156
Vid årets slut	298 369	204 993	4 744 659	-1 463 156

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 783 200
Årets resultat	-1 463 156
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 961 459
Summa	3 281 503

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 281 503
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	8 615 204	8 613 667
Övriga rörelseintäkter	149 328	180 608
Summa rörelseintäkter	8 764 532	8 794 275
Rörelsekostnader		
Driftkostnader Not 2	-8 101 198	-10 375 060
Övriga externa kostnader Not 3	-615 863	-584 806
Personalkostnader Not 4	-266 202	-248 517
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-956 772	-951 328
Summa rörelsekostnader	-9 940 035	-12 159 711
Rörelseresultat	-1 175 503	-3 365 436
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	32 976	32 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 181	35 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	-329 810	-301 297
Summa finansiella poster	-287 652	-232 414
Resultat efter finansiella poster	-1 463 156	-3 597 849
Årets resultat	-1 463 156	-3 597 849

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	29 543 660	29 104 069
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	26 612	31 070
Pågående byggnation, hissar		0	143 438
Summa materiella anläggningstillgångar		29 570 271	29 278 577
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseförening Riksbyggen		343 500	343 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		343 500	343 500
Summa anläggningstillgångar		29 913 771	29 622 077
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 988	904 985
Övriga fordringar		291 672	257 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	149 606	71 885
Summa kortfristiga fordringar		446 266	1 234 019
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 524 570	3 249 567
Summa kassa och bank		7 524 570	3 249 567
Summa omsättningstillgångar		7 970 837	4 483 586
Summa tillgångar		37 884 608	34 105 663

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		298 369	298 369
Fond för yttre underhåll		204 993	166 452
Summa bundet eget kapital		503 362	464 821
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 744 659	8 381 049
Årets resultat		-1 463 156	-3 597 849
Summa fritt eget kapital		3 281 503	4 783 200
Summa eget kapital		3 784 865	5 248 021
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	32 422 174	27 147 457
Summa långfristiga skulder		32 422 174	27 147 457
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	789 156	562 164
Leverantörsskulder		107 631	0
Skatteskulder		0	266 479
Övriga skulder		7 361	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	773 421	881 542
Summa kortfristiga skulder		1 677 569	1 710 185
Summa eget kapital och skulder		37 884 608	34 105 663

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	70
Fjärrvärme	Linjär	25
Fönsterbyte	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-3 961 459	-6 234 626
Reparationer	-357 593	-448 296
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-324 023	-314 283
Försäkringspremier	-119 639	-107 193
Kabel- och digital-TV	-107 485	-105 143
Pcb/Radonsanering	-276 000	-19 000
Återbäring från Riksbyggen	4 700	4 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-819	-7 950
Obligatoriska besiktningar	-3 273	14 367
Bevakningskostnader	-7 222	-9 779
Snö- och halkbekämpning	-40 217	-75 927
Förbrukningsinventarier	-27 387	-40 845
Fordons- och maskinkostnader	0	-400
Vatten	-647 182	-716 736
Fastighetsel	-286 528	-269 353
Uppvärmning	-1 227 817	-1 337 921
Sophantering och återvinning	-221 501	-198 229
Förvaltningsarvode drift	-497 753	-508 620
Summa driftkostnader	-8 101 198	-10 375 060

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-371 501	-399 590
Datakostnader	-9 460	-2 850
Arvode, yrkesrevisor	-14 125	-24 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 300	-1 800
Inkassokostnader	-4 023	-3 260
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-62 234	-44 857
Möteskostnader	-18 042	-20 608
Kontorsmateriel	-32 014	-25 657
Telefon och porto	-6 132	-2 748
Medlems- och föreningsavgifter	-14 885	-29 770
Köpta tjänster	-19 579	-3 848
Konsultarvoden	-38 500	0
Bankkostnader	-2 293	-3 225
Övriga externa kostnader	-21 774	-22 343
Summa övriga externa kostnader	-615 863	-584 806

Not 4 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-38 585	-35 500
Sammanträdesarvoden	-60 600	-53 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-110 995	-106 484
Övriga kostnadsersättningar	-8 835	-7 426
Övriga personalkostnader	-11 050	-9 000
Sociala kostnader	-36 138	-36 407
Summa personalkostnader	-266 202	-248 517

Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	6 744 273	6 744 273
Mark	347 600	347 600
Standardförbättringar	41 979 621	39 606 704
Markinventarier	338 533	338 533
	49 410 027	47 037 110
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 391 904	
Markinventarier		2 372 917
	1 391 904	2 372 917
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 801 931	49 410 027

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	6 490 619	6 389 619
Standardförbättringar	13 689 866	12 857 299
Markinventarier	125 473	112 170
	20 305 958	19 359 088

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	101 038	101 000
Årets avskrivning standardförbättringar	837 959	832 567
Årets avskrivning markinventarier	13 316	13 303
	952 313	946 870

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

21 258 271	20 305 958
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

29 543 660	29 104 069
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	152 616	253 654
Mark	347 600	347 600
Standardförbättringar	28 843 700	28 289 755
Markinventarier	199 744	213 060

Taxeringsvärden

Bostäder	129 000 000	112 000 000
Lokaler	869 000	811 000
Totalt taxeringsvärde	129 869 000	112 811 000
varav byggnader	92 190 000	78 223 000
varav mark	37 679 000	34 588 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Installationer	89 162	89 162
	89 162	89 162
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 162	89 162
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	58 092	53 634
	58 092	53 634
Årets avskrivningar		
Installationer	4 458	4 458
	4 458	4 458
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	62 550	58 092
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 612	31 070
Varav		
Installationer	26 612	31 070

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 613	10 558
Förutbetalda försäkringspremier	41 667	36 306
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 299	16 201
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 027	8 820
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 606	71 885

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	33 211 330	27 709 621
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-789 156	-562 164
Långfristig skuld vid årets slut	32 422 174	27 147 457

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,11%	2018-09-25	5 550 000,00	0,00	5 550 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2018-09-30	1 283 717,00	0,00	1 283 717,00	0,00
SBAB	1,11%	2019-09-09	1 905 078,00	0,00	46 468,00	1 858 610,00
SWEDBANK	1,18%	2022-03-25	0,00	7 834 000,00	117 510,00	7 716 490,00
SWEDBANK	1,49%	2022-12-22	4 696 668,00	0,00	112 496,00	4 584 172,00
SWEDBANK	1,33%	2023-03-24	8 630 588,00	0,00	99 000,00	8 531 588,00
SWEDBANK	1,51%	2024-03-25	0,00	5 000 000,00	25 000,00	4 975 000,00
SWEDBANK	1,48%	2024-04-25	5 643 570,00	0,00	98 100,00	5 545 470,00
Summa			27 709 621,00	12 834 000,00	7 332 291,00	33 211 330,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 789 156 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 156 624 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 29 265 550 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	45 557	10 952
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	143 250
Upplupna elkostnader	21 470	19 198
Upplupna värmekostnader	18 451	18 860
Upplupna kostnader för renhållning	2 832	2 444
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	685 111	686 838
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	773 421	881 542

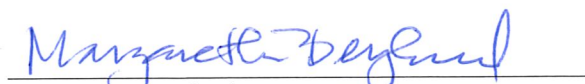
Not Ställda säkerheter

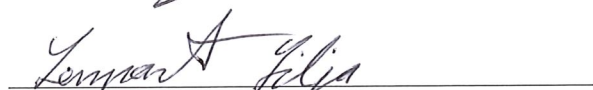
	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	35 854 400	35 854 400

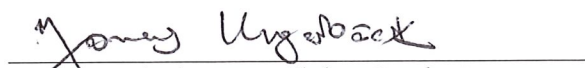
Styrelsens underskrifter

Karlskrona 2019-10-14
Ort och datum


Bengt Jonsson


Margaretha Berglund

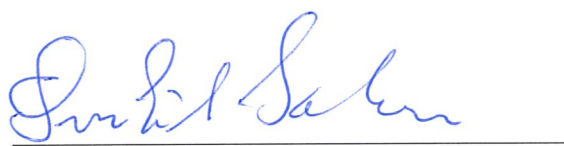

Lennart Lilja


Jonas Ungerback ersätter Christer Lundström


Tobias Hindrikson

Ernst & Young AB 2019-11-06


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Sven-Erik Karlsson
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lärkträdet, org.nr 735000-2809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lärkträdet för år 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 fel.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Lärkträdet för år 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Karlskrona den 6 / 11 2019

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Sven-Erik Karlsson
Förtroendevald 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Lärkträdet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lärkträdet 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.

