



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lärkträdet



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lärkträdet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Max Andersson	Ordförande
Amanda Bengtsson	Ledamot
Ebba Reinicke	Ledamot

Veronika Bigge	Suppleant
Erik Munkby	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Haak	Ordinarie Extern	Cederblads Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	-----------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lärkträdet 6	1934	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

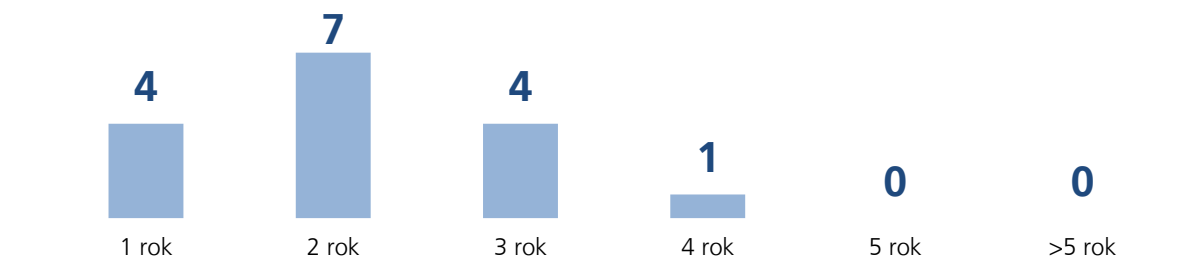
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 897 m², varav 897 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Luftfuktighet i källaren	2020	Kontroll har utförts och två luftavfuktare har placerats i källaren
Relining av avloppsstammar i hela fastigheten.	2018 - 2020	Arbetet avslutades 200615
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fastighetsbesiktning	2021	
Översyn av skorstenar	2021	Beslut efter besiktning
Täta ventilationskanaler	2021	Beslut efter besiktning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

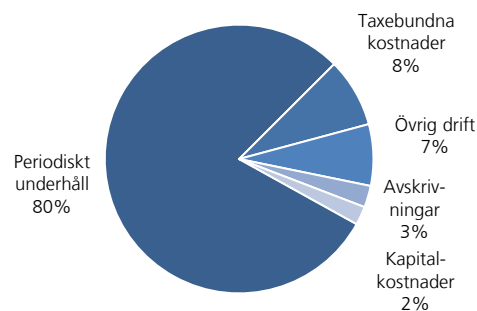
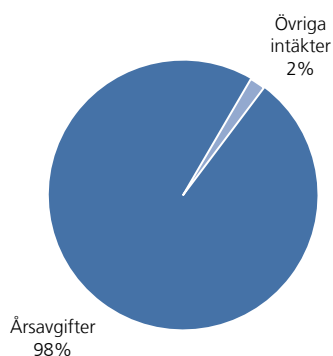
Eventuellt behov av avgiftshöjningar diskuteras efter fastighetsbesiktningen och vad där framkommer.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna senast 2019-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	761 208	676 452
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	551 638	546 729
Finansiella intäkter	31	34
Minskning kortfristiga fordringar	832	702
Ökning av långfristiga skulder	1 930 470	0
	2 482 971	547 465
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 285 698	371 157
Finansiella kostnader	57 470	31 096
Minskning av långfristiga skulder	0	55 624
Minskning av kortfristiga skulder	12 078	4 832
	2 355 246	462 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	888 933	761 208
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	127 725	84 756

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med reling av våra avloppsstammar blev klart och slutbesiktigat i juni 2020.

Det döda trädet på gården blev nedtagat och stubbfräst.

Föreningen har under året hållit ett flertal trädgårdsmöten.

Inspektionsluckan i källargången vid tvättlistan fastgjuten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	599	586	569
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 578	1 426	1 488	1 550
Elkostnad/m ² totalyta	32	38	33	25
Värmekostnad/m ² totalyta	125	123	137	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	34	32	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	35	36	38
Soliditet (%)	0	43	40	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 853	83	85	92
Nettoomsättning (tkr)	551	547	535	520

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 897 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 295	0	0	38 295
Fond för yttre underhåll	159 967	36 600	0	123 367
S:a bundet eget kapital	198 262	36 600	0	161 662
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	859 176	-36 600	83 039	812 737
Årets resultat	-1 852 971	-1 852 971	-83 039	83 039
S:a ansamlad förlust	-993 794	-1 889 571	0	895 776
S:a eget kapital	-795 532	-1 852 971	0	1 057 438

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 852 971
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	895 776
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-36 600</u>
summa balanserat resultat	-993 795

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>159 967</u>
att i ny räkning överförs	-833 828

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	550 608	546 669
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 030	60
Summa rörelseintäkter		551 638	546 729
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 147 561	-274 145
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 537	-69 418
Personalkostnader	Not 6	-27 600	-27 594
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-61 472	-61 471
Summa rörelsekostnader		-2 347 169	-432 628
RÖRELSERESULTAT		-1 795 531	114 101
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 470	-31 096
Summa finansiella poster		-57 439	-31 062
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 852 971	83 039
ÅRETS RESULTAT		-1 852 971	83 039

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 567 004	1 618 160
Inventarier	Not 9	23 209	33 524
Summa materiella anläggningstillgångar		1 590 212	1 651 684
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 590 212	1 651 684
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 633	3 633
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	438 404	336 917
Summa kortfristiga fordringar		442 037	340 550
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		484 277	458 871
Summa kassa och bank		484 277	458 871
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		926 314	799 421
SUMMA TILLGÅNGAR		2 516 527	2 451 105

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 295	38 295
Fond för yttre underhåll	Not 11	159 967	123 367
Summa bundet eget kapital		198 262	161 662
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		859 176	812 737
Årets resultat		-1 852 971	83 039
Summa fritt eget kapital		-993 794	895 776
SUMMA EGET KAPITAL		-795 532	1 057 438
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 000 000	1 223 767
Summa långfristiga skulder		2 000 000	1 223 767
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 209 862	55 625
Leverantörsskulder		15 756	23 817
Övriga skulder		0	25 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	86 441	64 664
Summa kortfristiga skulder		1 312 059	169 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 516 527	2 451 105

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	541 348	537 407
Kabel-TV intäkter	9 240	9 240
Öresutjämning	20	22
	550 608	546 669

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	790	0
Övriga intäkter	240	60
	1 030	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 625	2 938
	Gemensamma utrymmen	0	5 780
	Gård	4 562	385
	Serviceavtal	0	2 356
	Förbrukningsmateriel	524	1 307
		10 711	12 766
	Reparationer		
	Lås	1 943	7 748
	VVS	0	7 071
		1 943	14 819
	Periodiskt underhåll		
	VVS	1 882 642	0
	Mark/gård/utemiljö	5 000	0
		1 887 642	0
	Taxebundna kostnader		
	El	28 762	33 947
	Värme	112 060	110 074
	Vatten	33 280	30 834
	Sophämtning/renhållning	23 135	22 901
		197 237	197 756
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 191	10 153
	Kabel-TV	16 973	16 619
		27 164	26 772
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 864	22 032
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 147 561	274 145
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	612	613
	Revisionsarvode extern revisor	17 813	17 500
	Föreningskostnader	0	406
	Fritids- och trivselkostnader	1 008	0
	Förvaltningsarvode	32 080	27 412
	Förvaltningsarvoden övriga	644	0
	Administration	27 154	2 237
	Konsultarvode	31 226	21 250
		110 537	69 418
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 000	21 000
	Sociala kostnader	6 600	6 594
		27 600	27 594

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	51 156	51 156
	Inventarier	10 315	10 315
		61 472	61 471
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 608 803	2 608 803
	Utgående anskaffningsvärde	2 608 803	2 608 803
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-990 643	-939 486
	Årets avskrivningar enligt plan	-51 156	-51 156
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 041 799	-990 643
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 567 004	1 618 160
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	50 980	50 980
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
		12 200 000	12 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 200 000	12 200 000
		12 200 000	12 200 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 575	51 575
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	51 575	51 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 051	-7 736
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 315	-10 315
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 366	-18 051
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 209	33 524
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	12 898	12 898
	Skattefordran	20 850	21 682
	Klientmedel hos SBC	404 656	302 337
		438 404	336 917

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	123 367	86 767
	Reservering enligt stadgar	36 600	36 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	159 967	123 367

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,390 %	1 209 862	1 279 392	2021-06-23
	Handelsbanken	1,450 %	2 000 000	0	2025-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 209 862	1 279 392	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 209 862	-55 625	
			2 000 000	1 223 767	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 945 648.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 300 000	2 225 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	31 500	10 500
	Sociala avgifter	9 800	3 200
	Ränta	4 589	7 390
	Avgifter och hyror	40 552	43 574
		86 441	64 664

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Genomföra Fastighetsbesiktning - 2021
	Täta ventilationskanaler - beslut tas efter genomförd besiktning
	Översyn av skorstenar - beslut tas efter genomförd besiktning
	Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2021

Max Andersson
Ordförande

Amanda Bengtsson
Ledamot

Ebba Reinicke
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

bokslut-fb-9694-2021-05-04

Unikt dokument-id:

e52cdd4c-7e01-4e11-9b4b-ef914f2e4b07

Dokumentets fingeravtryck:

671f8b4c140007eba37c654745defedfcf867c973a00d7aaf4aade0fdd1ae133d8
0b8c153f8fea5e6bc77fad7ed1ad07a34964e5d67f69a69af9b705d3feb7b3

Undertecknare

MA

Max Andersson

E-post: max@maxandersson.se

Enhet: Safari 14.0 on Mac 10.15 (dator)

IP nummer: 95.203.101.178

IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID : MAX
ANDERSSON (19610122****)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-24 12:27:09 UTC

AB

Amanda Bengtsson

E-post: amanda900131@hotmail.com

Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.6 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 90.231.165.139

IP Plats: Staffanstorp, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID :
Amanda Ebba Linnea Bengtsson
(19900131****)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-24 21:47:00 UTC

ER

Ebba Reinicke

E-post: ebba@reinicke.nu

Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 83.186.106.23

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Ebba
Reinicke (19860512****)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-26 14:58:42 UTC

MH

Magnus Haak

E-post: magnus.haak@cederblads.se

Enhet: Firefox 89.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 195.67.86.154

IP Plats: Ängelholm, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID :
MAGNUS HAAK (19740501****)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-29 05:30:54 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-06-29 05:30:54 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lärkträdet, org.nr. 746000-2582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lärkträdet för år 2020. 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 2020 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 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 Bostadsrättsföreningen Lärkrådet för år 2020 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 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 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.

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, 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 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 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 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Revisionsberättelse 2020.pdf

Unikt dokument-id:

a75b064d-f214-41c0-b0fc-d1d434b4fc79

Dokumentets fingeravtryck:

6a334ab6aedbdf537e427118af493cb75778e74dd6ad6f1ad1ea2974ce2fb27a1
fb386a9ea89381a50a43130e5d021d467fc8da53b95e2915b458620fab03070

Undertecknare



Magnus Haak

E-post: magnus.haak@cederblads.se

Enhet: Firefox 89.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 195.67.86.154

IP Plats: Ängelholm, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID :
MAGNUS HAAK (19740501****)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-29 05:36:01 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-06-29 05:36:01 UTC



Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	541 000	541 348	541 000
Kabel-TV intäkter	9 000	9 240	9 000
Öresutjämning	0	20	0
Återbäring försäkringsbolag	0	790	0
Övriga intäkter	0	240	0
	550 000	551 638	550 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning enligt beställning	-12 000	0	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-5 625	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	0
Gård	-1 000	-4 562	-1 000
Serviceavtal	0	0	-5 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-524	-2 000
	-17 000	-10 711	-9 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-5 000
Lås	0	-1 943	0
	-10 000	-1 943	-5 000
Periodiskt underhåll			
VVS	-400 000	-1 882 642	-1 850 000
Mark/gård/utemiljö	0	-5 000	0
	-400 000	-1 887 642	-1 850 000
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-28 762	-31 000
Värme	-115 000	-112 060	-129 000
Vatten	-31 000	-33 280	-29 000
Sophämtning/renhållning	-24 000	-23 135	-24 000
	-206 000	-197 237	-213 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-11 000	-10 191	-11 000
Kabel-TV	-18 000	-16 973	-17 000
	-29 000	-27 164	-28 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-23 000	-22 864	-22 046
	-23 000	-22 864	-22 046
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-612	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 813	-19 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 008	-1 000
Förvaltningsarvode	-29 000	-32 080	-29 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-644	-6 000
Administration	-2 000	-27 154	-2 000
Konsultarvode	0	-31 226	0
	-53 000	-110 537	-60 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-21 000	-21 000	-21 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-6 600	-6 000
	-27 000	-27 600	-27 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-52 000	-51 156	-52 000
Inventarier	-11 000	-10 315	-11 000
	-63 000	-61 472	-63 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-828 000	-2 347 169	-2 277 046
RÖRELSERESULTAT	-278 000	-1 795 531	-1 727 046
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	31	0
Låneräntor	-60 000	-57 386	-62 000
Övriga räntekostnader	0	-84	0
	-60 000	-57 439	-62 000
RESULTAT	-338 000	-1 852 971	-1 789 046

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se