

Årsredovisning 2022

Brf Lärkbyn

769625-7976



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÄRKBYN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Kassaflödesanalys | 12 |
| Noter | 13 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-28. hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-05-07.

Föreningens gällande stadgar registrerades 2020-08-19.

Säte

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Järfälla Barkarby 2:5 i Järfälla kommun, förvärvades 2013-11-06. Fastigheten byggdes 2014 och har åsatts värdeår 2014. Föreningens fastigheter består av två radhuslängor med 19 radhus och tillhörande förråd på adress Korpralsvägen 13-49.

Det finns också ett miljöhus om 15 kvm för hantering av hushållsavfall och källsortering. I huset finns teknikutrymme för vattenavläsning samt fiberanslutning.

Den totala bostadsytan uppgår till 2 508 kvm. I föreningen finns 30 parkeringsplatser.

Radhusen består av 5 rum och kök om 132 kvm.

Fastighetsavgift

Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------|------------|
| Lina Bälter | Ordförande |
| Silvana Hanna | Ledamot |
| Dzenisa Vrbanjac | Ledamot |
| Iman Ehsani | Ledamot |
| Ozan Alcinkaya | Ledamot |
| Carl Brengesjö | Suppleant |

Valberedning

Emilla Yagci, Ramsen Aziz och Helena Ehsani Andersson.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Sofia Gunnarsson Auktoriserad revisor Allians Revision & Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Inga underhållsarbeten har utförts under 2022. Föreningen har skött eget underhåll under vår- och höststädning.

Planerade underhåll 2023

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Målning av fasader och ytterdörrar | 1500 - 2000 tkr |
| Rensning dagvattenbrunnar | 15 tkr |
| Besiktning av yttertak dokumentation | 11 tkr |
| Översyn/rensning takavvattning | 4 tkr |
| Diverse förbrukning/underhåll | 5 tkr |
| Ersätta avenbok i häck | 8 tkr |

Planerade underhåll inom fem år

Bättringsmålning parkeringslinjer 13 tkr

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Vinterunderhåll 22/23 | Assars Trädgårdstjänst |
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Teknisk jour | Bravida Sverige AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2022 är sämre än resultatet för år 2021, förändringen beror bland annat på att föreningen har haft högre driftskostnader under året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2022 ökat något vilket beror på att föreningen har blivit belastad med en högre räntenivå.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och löpande amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 10% fr.o.m. 1/1-2023.

Förändringar i avtal

Omförhandlat avtal med Bravida jour

Övriga uppgifter

I juni upptäcktes en vattenskada utanför övre badrum hos en medlem. Efter försäkringsbolagets undersökning misstänktes byggfel och föreningen anlät Polygon för utredning av samtliga badrum.

Rapporten visade att bristande uppvik av tätskikt mot tröskel fanns i samtliga badrum. Ärende mot byggaren, Wallins, påbörjades och vid årets slut hade inget besked kring åtgärd och metod beslutats. Wallins har dock tagit på sig ansvar och felen ska åtgärdas. Föreningen har i förebyggande syfte engagerat jurist för att bistå i ärendet för att säkerställa att allt går rätt till och att alla fel åtgärdas på rätt sätt. Hos medlem där skada upptäcktes har Wallins bekräftat ansvar och rivning och återställning påbörjades i november och färdigställdes februari 2023. Föreningen lät undersöka underliggande bjälklag för att säkerställa att inte fukt gått ner i detta - inga skador upptäcktes.

Föreningen väntar också på åtgärd av lekplatsen. Wallins har tidigare bekräftat att det ska åtgärdas. Kravet på Wallins kvarstår och hanteras i ovanstående ärende.

Med anledning av det omfattande arbetet styrelsen har fått lägga ned i samband med byggfelet har flera av de planerade underhållen för 2022 fått skjutas upp och läggs i planeringen för 2023 istället.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 119 019 | 1 107 965 | 1 116 776 | 1 092 010 | 1 095 463 |
| Resultat efter fin. poster | -426 979 | -324 832 | -298 492 | -473 154 | -575 678 |
| Soliditet, % | 70 | 70 | 70 | 70 | 69 |
| Yttre fond | 400 748 | 341 544 | 289 560 | 237 576 | 185 592 |
| Taxeringsvärde | 59 204 000 | 59 204 000 | 51 984 000 | 51 984 000 | 51 984 000 |
| Bostadsyta, kvm | 2 508 | 2 508 | 2 508 | 2 508 | 2 508 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 9 258 | 9 347 | 9 467 | 9 622 | 9 762 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,78 | 0,61 | 0,64 | 1,29 | 1,55 |
| Belåningsgrad, % | 30,04 | 30,03 | 30,11 | 30,30 | 30,44 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 53 200 000 | - | - | 53 200 000 |
| Upplåtelseavgifter | 5 455 000 | - | - | 5 455 000 |
| Fond, yttre underhåll | 341 544 | - | 59 204 | 400 748 |
| Balanserat resultat | -3 451 879 | -324 832 | -59 204 | -3 835 916 |
| Årets resultat | -324 832 | 324 832 | -426 979 | -426 979 |
| Eget kapital | 55 219 832 | 0 | -426 979 | 54 792 853 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -3 835 916 |
| Årets resultat | -426 979 |
| Totalt | <u>-4 262 895</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 59 204 |
| Balanseras i ny räkning | -4 322 099 |
| | <u>-4 262 895</u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 1 119 019 | 1 107 965 |
| Rörelseintäkter | | -4 | 44 276 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 119 015 | 1 152 241 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -388 669 | -266 002 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -115 501 | -205 597 |
| Personalkostnader | 8 | -70 561 | -69 129 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -793 356 | -793 356 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 368 087 | -1 334 084 |
| RÖRELSERESULTAT | | -249 072 | -181 843 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 485 | 1 622 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -182 393 | -144 611 |
| Summa finansiella poster | | -177 908 | -142 989 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -426 979 | -324 832 |
| ÅRETS RESULTAT | | -426 979 | -324 832 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och mark | 9 | 77 287 976 | 78 075 500 |
| Maskiner, inventarier och installationer | 10 | 45 191 | 51 023 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 77 333 167 | 78 126 523 |
| | | | |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 77 333 167 | 78 126 523 |
| | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 5 131 | 9 624 |
| Övriga fordringar | | 29 569 | 29 540 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 39 464 | 38 302 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 74 164 | 77 466 |
| | | | |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 820 921 | 636 257 |
| Summa kassa och bank | | 820 921 | 636 257 |
| | | | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 895 085 | 713 723 |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 78 228 252 | 78 840 246 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 58 655 000 | 58 655 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 400 748 | 341 544 |
| Summa bundet eget kapital | | 59 055 748 | 58 996 544 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 835 916 | -3 451 879 |
| Årets resultat | | -426 979 | -324 832 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 262 895 | -3 776 712 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 54 792 853 | 55 219 832 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 23 218 000 | 19 268 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 218 000 | 19 268 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 0 | 4 175 000 |
| Leverantörsskulder | | 48 239 | 16 500 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 60 | 7 356 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 169 100 | 153 558 |
| Summa kortfristiga skulder | | 217 399 | 4 352 414 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 78 228 252 | 78 840 246 |

Kassaflödesanalys

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 636 257 | 419 626 |
| Resultat efter finansiella poster | -426 979 | -324 832 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 793 356 | 793 356 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 366 377 | 468 524 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 3 302 | 58 592 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 39 985 | -10 484 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 409 664 | 516 631 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -225 000 | -300 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -225 000 | -300 000 |
| Årets kassaflöde | 184 664 | 216 631 |
| Likvida medel vid årets slut | 820 921 | 636 257 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lärkbyn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|----------------|------------|
| Byggnad | 0,67-2,5 % |
| Installationer | 10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2014. Fastighet är skattebefriad i 15 år.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 44 280 |
| Hysesintäkter, p-platser | 86 942 | 84 874 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 011 636 | 1 011 636 |
| Övriga intäkter | 20 437 | 11 451 |
| Summa | 1 119 015 | 1 152 241 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Besiktning och service | 11 854 | 12 896 |
| Snöskottning | 66 064 | 56 682 |
| Trädgårdsarbete | 3 105 | 4 418 |
| Övrigt | 313 | 0 |
| Summa | 81 336 | 73 996 |

| Not 4, Reparationer och underhåll | 2022 | 2021 |
|--|---------------|-------------|
| Reparationer | 485 | 0 |
| Utredning av byggfel | 91 363 | 0 |
| Summa | 91 848 | 0 |

| Not 5, Taxebundna kostnader | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 33 114 | 13 759 |
| Sophämtning | 50 394 | 53 192 |
| Vatten | 92 375 | 76 733 |
| Summa | 175 883 | 143 684 |

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 39 602 | 38 922 |
| Självrisker | 0 | 9 400 |
| Summa | 39 602 | 48 322 |

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning | 46 915 | 47 328 |
| Förbrukningsmaterial | 846 | 57 410 |
| IT-tjänster | 5 130 | 5 130 |
| Juridiska kostnader | 19 375 | 55 350 |
| Revisionsarvoden | 21 931 | 19 881 |
| Övriga förvaltningskostnader | 21 303 | 20 498 |
| Summa | 115 501 | 205 597 |

| Not 8, Personalkostnader | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Löner, arbetare | 6 435 | 6 713 |
| Sociala avgifter | 15 826 | 14 816 |
| Styrelsearvoden | 48 300 | 47 600 |
| Summa | 70 561 | 69 129 |

| Not 9, Byggnad och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 83 655 000 | 83 655 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>83 655 000</u> | <u>83 655 000</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -5 579 500 | -4 791 976 |
| Årets avskrivning | -787 524 | -787 524 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-6 367 024</u> | <u>-5 579 500</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>77 287 976</u></u> | <u><u>78 075 500</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 22 178 495 | 22 178 495 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 36 404 000 | 36 404 000 |
| Taxeringsvärde mark | 22 800 000 | 22 800 000 |
| Summa | 59 204 000 | 59 204 000 |

| Not 10, Maskiner, inventarier och installationer | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 58 325 | 58 325 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>58 325</u> | <u>58 325</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -7 302 | -1 470 |
| Avskrivningar | -5 832 | -5 832 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-13 134</u> | <u>-7 302</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>45 191</u></u> | <u><u>51 023</u></u> |

| Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier | 16 811 | 15 936 |
| Förvaltning | 12 266 | 11 610 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 387 | 10 756 |
| Summa | 39 464 | 38 302 |

| Not 12, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|---------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Nordea | 2024-09-18 | 0,66 % | 19 268 000 | 19 268 000 |
| Nordea | 2024-09-18 | 3,88 % | 3 950 000 | 4 175 000 |
| Summa | | | 23 218 000 | 23 443 000 |

Varav kortfristig del 0 4 175 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode | 19 000 | 19 000 |
| El | 6 836 | 3 429 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 99 839 | 91 253 |
| Styrelsearvoden inkl sociala avgifter | 32 902 | 32 902 |
| Utgiftsräntor | 9 275 | 5 530 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 248 | 1 444 |
| Summa | 169 100 | 153 558 |

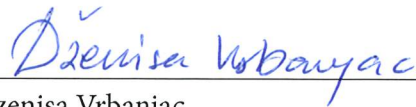
| Not 14, Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Summa | 25 000 000 | 25 000 000 |

Järfälla, 2023 - 05 - 14

Ort och datum



Lina Bälter
Ordförande



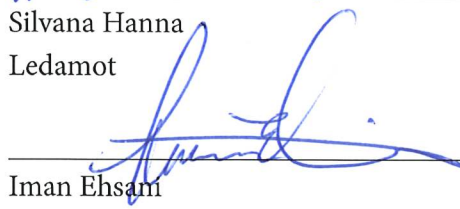
Dzenisa Vrbanjac
Ledamot



Silvana Hanna
Ledamot



Ozan Alcinkaya
Ledamot



Iman Ehsani
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Allians Revision & Redovisning AB
Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lärkbyn

Org.nr 769625-7976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lärkbyn för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lärkbyn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Järfälla

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2023 18:31

SENT BY OWNER:

Sofia Gunnarsson • 16.05.2023 18:28

DOCUMENT ID:

Syg_ke-Sh

ENVELOPE ID:

Hktmk4ZH2-Syg_ke-Sh

DOCUMENT NAME:

signerad årshandling samt rb fysiskt och digitalt 230516 Brf Lärkbyn 221231.pdf

20 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Anna Sofia Gunnarsson | Signed | 16.05.2023 18:31 | eID | Swedish BankID (DOB: 1968/04/12) |
| sofia.gunnarsson@re-allians.se | Authenticated | 16.05.2023 18:30 | Low | IP: 185.45.120.6 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed