
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Lärträdet
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 innehåsa 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 fastighets- 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lärkrådet får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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.

Även detta året har stora underhållsarbeten gjorts, som takbyte på 2 höghus, fasadrenovering av gavlar, nyckelsystembyte, trapphusmålning i låghusdelen och en ny uteplats med grill. Det har även installerats solceller på 2 av höghusen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 475% till 529%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 041 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -684 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkrådet 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.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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 m²

Total bostadsarea 12 095 m²

Total lokalarea 346 m²

Årets taxeringsvärde 129 869 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 129 869 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland/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.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Pga rådande Corona-pandemi har Riksbyggen tagit beslut om att dra in den planerade utdelning och återbäring.

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 245 tkr och planerat underhåll för 3 805 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, låghusen	2018
Hissar	2019
Målning trapphus	2019
Asfaltering	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av trapphus	766 505
Installationer	147 680
Fasad och takrenovering	2 890 976

Planerat underhåll

	År
Fasadrenovering	2020
Fönsterbyte, höghusen	2020
Utemiljön	2020



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	2021
Jonas Ungerbäck	Ledamot	2021
Tobias Hindrikson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Donny Glimmefors	Suppleant	2021
Björn Hansson	Suppleant	2020
Robert Federley	Suppleant	2021
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
Anette Jeftha

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 291 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 297 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2 %.

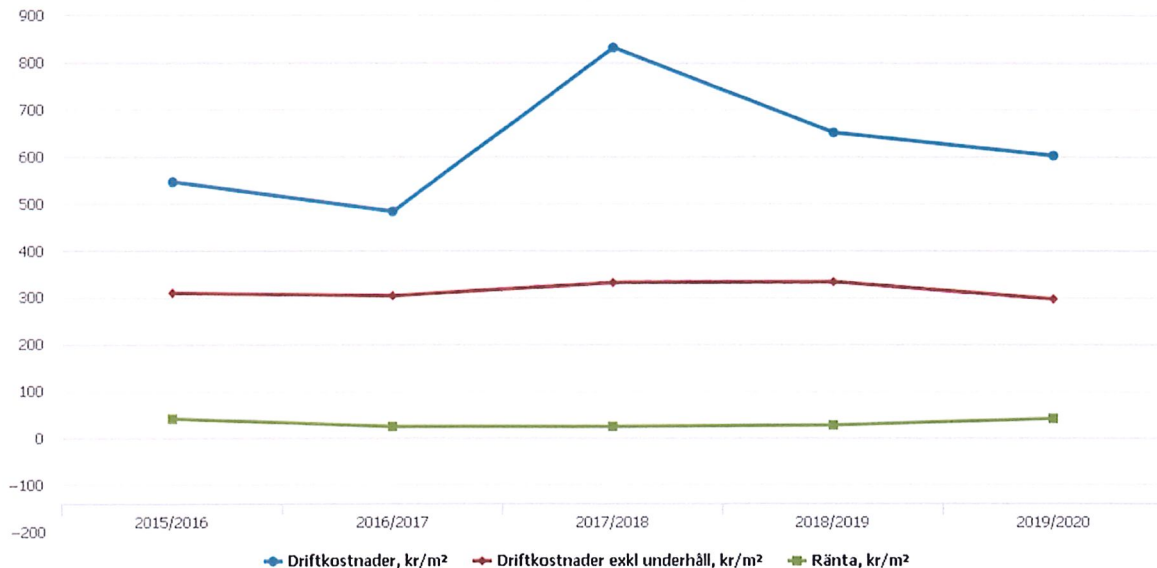
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 712 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 817	8 615	8 614	8 609	8 610
Resultat efter finansiella poster	-1 725	-1 463	-3 598	1 701	-151
Årets resultat	-1 725	-1 463	-3 598	1 516	-151
Resultat exklusive avskrivningar	-684	-506	-2 646	2 605	743
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-4 684	-4 506	-5 846	-1 584	-957
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	322	322	257	249	137
Balansomslutning	41 650	37 885	33 165	38 339	37 167
Soliditet %	5	10	16	23	20
Likviditet %	529	475	478	627	569
Driftkostnader, kr/m ²	602	651	832	483	546
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	296	333	331	303	309
Ränta, kr/m ²	41	27	24	24	41
Lån, kr/m ²	3 092	2 670	2 227	2 272	2 317
Skuldkvot %	4,28	3,79	3,15	3,23	3,28



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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	298 369	204 993	4 744 659	-1 463 156
Disposition enl. årsstämmbeslut			-1 463 156	1 463 156
Reservering underhållsfond		4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 805 160	3 805 160	
Årets resultat				-1 725 284
Vid årets slut	298 369	399 833	3 086 663	-1 725 284

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 281 503
Årets resultat	-1 725 284
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 805 160
Summa	1 361 379

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 361 379

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	8 816 558	8 615 204
Övriga rörelseintäkter	178 342	149 328
Summa rörelseintäkter	8 994 900	8 764 532
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 2	-7 489 555
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 368 870
Personalkostnader	Not 4	-254 786
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 041 359
Summa rörelsekostnader	-10 154 570	-9 940 035
Rörelseresultat	-1 159 669	-1 175 503
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	32 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 650	9 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	-577 265	-329 810
Summa finansiella poster	-565 615	-287 652
Resultat efter finansiella poster	-1 725 284	-1 463 156
Årets resultat	-1 725 284	-1 463 156

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	28 527 551	29 543 660
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	831 816	26 612
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		1 794 607	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 153 974	29 570 271
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		343 500	343 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		343 500	343 500
Summa anläggningstillgångar		31 497 474	29 913 771
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 619	4 988
Övriga fordringar		279 764	291 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	160 316	149 606
Summa kortfristiga fordringar		455 699	446 266
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 697 185	7 524 570
Summa kassa och bank		9 697 185	7 524 570
Summa omsättningstillgångar		10 152 884	7 970 837
Summa tillgångar		41 650 358	37 884 608

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	298 369	298 369	
Fond för yttre underhåll	399 833	204 993	
Summa bundet eget kapital	698 202	503 362	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 086 663	4 744 659	
Årets resultat	-1 725 284	-1 463 156	
Summa fritt eget kapital	1 361 379	3 281 503	
Summa eget kapital	2 059 581	3 784 865	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	37 672 703	32 422 174
Summa långfristiga skulder		37 672 703	32 422 174
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	789 156	789 156
Leverantörsskulder		311 121	107 631
Övriga skulder		8 006	7 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	809 792	773 421
Summa kortfristiga skulder		1 918 075	1 677 569
Summa eget kapital och skulder		41 650 358	37 884 608

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	65
Fjärrvärme	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	50
Solceller	Linjär	25
Låssystem	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Driftkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Underhåll	-3 805 160	-3 961 459
Reparationer	-244 857	-357 593
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-335 931	-324 023
Försäkringspremier	-127 082	-119 639
Kabel- och digital-TV	-109 336	-107 485
Radonsanering	0	-276 000
Återbäring från Riksbyggen	0	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 348	-819
Obligatoriska besiktningar, Energibesiktning	-254 375	-3 273
Bevakningskostnader	-2 154	-7 222
Snö- och halkbekämpning	-1 173	-40 217
Statuskontroll	-231 888	0
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-32 229	-27 387
Vatten	-679 885	-647 182
Fastighetsel	-254 883	-286 528
Uppvärmning	-1 172 787	-1 227 817
Sophantering och återvinning	-210 842	-221 501
Förvaltningsarvode drift	-9 625	-497 753
Summa driftkostnader	-7 489 555	-8 101 198

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode	-1 187 313	-371 501
IT-kostnader	-3 738	-9 460
Arvode, yrkesrevisorer	-15 125	-14 125
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 300
Inkassokostnader	-5 275	-4 023
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 522	-62 234
Mötesarvode	-15 328	-18 042
Kontorsmateriel	-38 928	-32 014
Telefon och porto	-5 175	-6 132
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Medlems- och föreningsavgifter	-12 595	-14 885
IT-tjänster	-12 301	-19 579
Konsultarvoden	0	-38 500
Bankkostnader	-2 585	-2 293
Advokatkostnader	-18 500	0
Övriga externa kostnader	-13 482	-21 774
Summa övriga externa kostnader	-1 368 870	-615 863

Not 4 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Styrelsearvoden	-70 000	-38 585
Sammanträdesarvoden	-48 000	-60 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-99 666	-110 995
Övriga kostnadsersättningar	-5 343	-8 835
Övriga personalkostnader	-500	-11 050
Sociala kostnader	-31 276	-36 138
Summa personalkostnader	-254 786	-266 202

Not 5 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	6 744 273	6 744 273
Mark	347 600	347 600
Standardförbättringar	43 371 525	41 979 621
Markinventarier	338 533	338 533
	50 801 931	49 410 027
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	1 391 904
	0	1 391 904
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 801 931	50 801 931
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	6 591 657	6 490 619
Standardförbättringar	14 527 825	13 689 866
Markinventarier	138 789	125 473
	21 258 271	20 305 958
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	101 038	101 038
Årets avskrivning standardförbättringar	901 755	837 959
Årets avskrivning markinventarier	13 316	13 316
	1 016 109	952 313
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	22 274 380	21 258 271
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 527 551	29 543 660
Varav		
Byggnader	51 578	152 616
Mark	347 600	347 600
Standardförbättringar	27 941 945	28 843 700
Markinventarier	186 428	199 744
Taxeringsvärden		
Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	869 000	869 000
Totalt taxeringsvärde	129 869 000	129 869 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 190 000</i>	<i>92 190 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 679 000</i>	<i>37 679 000</i>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Installationer	89 162	89 162
	89 162	89 162
Årets anskaffningar		
Installationer	830 454	0
	830 454	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	919 616	89 162
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	62 550	58 092
	62 550	58 092
Årets avskrivningar		
Installationer	25 250	4 458
	25 250	4 458
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	87 800	62 550
Restvärde enligt plan vid årets slut	831 816	26 612
Varav		
Installationer	831 816	26 612

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 512	5 613
Förutbetalda försäkringspremier	42 707	41 667
Förutbetalt förvaltningsarvode	100 944	93 299
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 153	9 027
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 316	149 606

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	38 461 859	33 211 330
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-789 156	-789 156
Långfristig skuld vid årets slut	37 672 703	32 422 174

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-09-09	1 858 610,00	-1 858 610,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,98%	2022-03-25	7 716 490,00	0,00	156 680,00	7 559 810,00
SWEDBANK	1,49%	2022-12-22	4 584 172,00	0,00	112 496,00	4 471 676,00
SWEDBANK	1,06%	2023-03-24	8 531 588,00	0,00	132 000,00	8 399 588,00
SWEDBANK	1,51%	2024-03-25	4 975 000,00	0,00	100 000,00	4 875 000,00
SWEDBANK	1,17%	2024-04-25	5 545 470,00	0,00	130 800,00	5 414 670,00
SWEDBANK	1,00%	2026-08-25	0,00	7 859 000,00	117 885,00	7 741 115,00
Summa			33 211 330,00	6 000 390,00	749 861,00	38 461 859,00

*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 34 516 079 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	58 154	45 557
Upplupna elkostnader	21 646	21 470
Upplupna värmekostnader	19 026	18 451
Upplupna kostnader för renhållning	2 488	2 832
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	708 478	685 111
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	809 792	773 421

Not Ställda säkerheter


	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	39 212 400	35 854 400

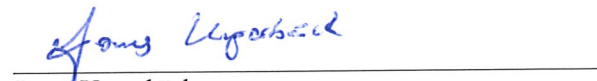
Styrelsens underskrifter

Karlstad 20201014
Ort och datum


Bengt Jonsson

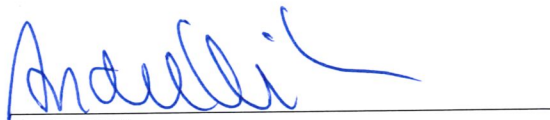

Margaretha Berglund

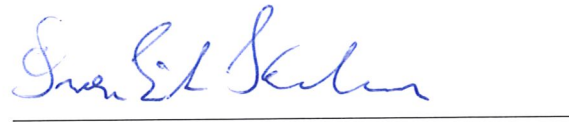

Lennart Lilja


Jonas Ungerbäck


Tobias Hindrikson

Ernst & Young AB, Karlstads 29/10 2020


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Sven-Erik Karlsson
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lärkrådet för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 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 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 revisionssed 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. Risken 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 revisionsssed 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 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 29/10 2020

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 lägenhetsstorlek 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 skuldtyngd 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se