

Årsredovisning

för

Brf Lärkträdet

769616-0519

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Lärkträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Brf Lärkträdet bildades 2007. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-02-14.

Föreningen utgörs av fastigheten Kalmar Lärkträdet 10 med adress Ståthållaregatan 23. Fastigheten inneåller fyra bostader och en sedan tidigare planerad lokal. Sammanlagd yta är 349 m² lägenhetsyta och 60 m² lokalyta. Lokaldelen har inte hyrts ut under 2017. Fastigheten uppvärms med fjärrvärme.

Byggnaderna med dess lägenheter genomgick omfattande renoveringar under 1962 och 2004. Byggnadsåret är okänt. Fastigheten har besiktigats byggnadstekniskt 2007-04-05 avseende det övergripande skicket. Under 2017 har föreningens resultat belastats med -22 tkr (frg år 0 tkr) för underhåll i fastigheten.

Styrelsen utgörs av följande personer:

Anneli Lönngrén
Karin Modig
Emma Mbaraka Thoor
Maria Lennehult

Revisor:

Håkan Sporröng Auktoriserad revisor FAR

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	233	217	218	217
Resultat efter finansiella poster	7	43	-38	-90
Soliditet (%)	26,5	26,2	24,8	24,2
Balansomslutning	3 279	3 292	3 300	3 545

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 100 000	275 000	-555 579	43 442	862 863
Disposition av föregående års resultat:			43 442	-43 442	0
yttre underhåll		30 000	-30 000		0
Årets resultat				7 114	7 114
Belopp vid årets utgång	1 100 000	305 000	-542 137	7 114	869 977

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-542 137
årets vinst	7 114
	-535 023

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	90 000
i ny räkning överföres	-625 023
	-535 023

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		232 843	217 336
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		232 843	217 336
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-163 126	-88 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-27 428	-27 116
Summa rörelsekostnader		-190 554	-116 041
Rörelseresultat		42 289	101 295
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 175	-57 853
Summa finansiella poster		-35 175	-57 853
Resultat efter finansiella poster		7 114	43 442
Resultat före skatt		7 114	43 442
Årets resultat		7 114	43 442

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	3 095 679	3 083 907
Summa materiella anläggningstillgångar		3 095 679	3 083 907
Summa anläggningstillgångar		3 095 679	3 083 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		82	5 777
Övriga fordringar		55	125
Summa kortfristiga fordringar		137	5 902
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		183 344	201 969
Summa kassa och bank		183 344	201 969
Summa omsättningstillgångar		183 481	207 871
SUMMA TILLGÅNGAR		3 279 160	3 291 778

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 100 000	1 100 000
Fond för yttre underhåll		305 000	275 000
Summa bundet eget kapital		1 405 000	1 375 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-542 137	-555 579
Årets resultat		7 114	43 442
Summa fritt eget kapital		-535 023	-512 137
Summa eget kapital		869 977	862 863
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3, 4	2 350 000	2 354 000
Summa långfristiga skulder		2 350 000	2 354 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	4 000	24 000
Skatteskulder		10 144	10 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 039	40 871
Summa kortfristiga skulder		59 183	74 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 279 160	3 291 778

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Reorelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 553 925	3 553 925
Inköp	39 200	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 593 125	3 553 925
Ingående avskrivningar	-470 018	-442 902
Årets avskrivningar	-27 428	-27 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-497 446	-470 018
Utgående redovisat värde	3 095 679	3 083 907

Not 3 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	2 350 000	2 350 000
	2 350 000	2 350 000

Not 4 Långfristiga lån

	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga skulder		
Stadshypotek 2019-12-01 ränta 1,45%	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek 2018-12-01 ränta 1,45%	400 000	400 000
Stadshypotek 2018-12-01 ränta 1,6%	450 000	450 000
Stadshypotek 2017-02-28 ränta 1,6%	0	4 000
	2 350 000	2 354 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	2 850 000	2 850 000
	2 850 000	2 850 000

Kalmar den 26 juni 2018

Anneli Lönngrén

Emma Mbaraka Thor

Maria Lennehult

Karin Modig

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 juni 2018

Håkan Sporröng
Auktoriserad revisor



Sporrong & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lärkrådet
Org.nr. 769616-0519

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lärkrådet för år 2017.

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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 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.

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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.



Sporrong & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

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 Lärkrådet för år 2017 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Kalmar den 26 juni 2018

Håkan Sporrong

Auktoriserad revisor Far