



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lärkträdet i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lärkträdet i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 3:376	1965-01-01	1964
Söderbymalm 3:377	1965-01-01	1964
Söderbymalm 3:378	1965-01-01	1964
Söderbymalm 3:379	1965-01-01	1964
Söderbymalm 3:400	1965-01-01	1965

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Styrelseansvarsförsäkring finns hos Söderberg & Partners.

Antal	Benämning	Total yta m ²
284	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22384
237	p-platser	0
5	lokaler varav en är vakant	642
Totalt 526 objekt		23026

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 54 st 2 rok, 119 st 3 rok, 55 st 4 rok, 7 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Christin Öster	Ordförande	2021-05-11	2023-05-15
Sebastian Vallin	Ordförande	2023-05-15	
Sebastian Vallin	Ledamot	2022-05-10	
Ingvar Högström	Ledamot	2021-05-11	2023-05-15
Jan Molin	Ledamot	2023-05-15	
Maria Lapouridou	Ledamot	2022-05-10	
Torgny Engelbrektsson	Ledamot	2023-05-23	
Fredrik Holm	Ledamot	2020-08-23	
Barbro Kristina Viberg	Ledamot	2021-05-11	
Joakim Andersson	Ledamot	2017-04-21	
Anna-Lena Jonsson	Ledamot	2023-05-15	
Sandra Rahal	Ledamot	2022-05-10	2023-09-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Holm, Jan Molin, Anna-Lena Jonsson och Maria Lapouridou.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas i förening av Fredrik Holm, Kristina Viberg, Anna-Lena Jonsson och Sebastian Vallin.

Revisorer har varit: Lars Larsson med Britt-Louise Haage som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Yvonne Lernerud (sammankallande), Torvald Ivarsson samt Elisabeth Ström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. Antalet röstberättigade närvarande medlemmar var 77 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året förändrats med 4 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i 2023.

Årsavgiften höjs med 7 % från 2024-01-01.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- OVK ,obligatorisk ventilationskontroll, avslutades 2023
- automatisk belysning källare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Totalrenovering av samtliga hissar utom Nv 52.
1996-97	Fasad- och balkongrenovering.
2002-03	Fönsterrenovering, ljudisolering av samtliga fönster i västra fasaderna och gavlarna.
2003-04	Asbestsanering ventilationsanläggningar.
2006-07	Iordningställande av snickarlokalerna i B- och E-husen. Våtrumsrenovering och stambyte i E-huset. Ny kulvert mellan D och E husen. Nytt styrsystem, hissen Nv 52.
2007-08	Ombyggnad av tak. Fläktbyten i samtliga hus.
2009-10	Nytt låssystem. Inköp av nya sopskåp. Injustering VVS.
2012	Stamrenovering hus A. Nya miljöhus.
2013	Stamrenovering hus B och C. Ventilationsanläggning för B-husets uthyrda lokaler. 12 nya parkeringsplatser.
2014	Stamrenovering hus D. Relining stammar under källargolv hus A-D. Relining dagvattenstammar hus B-C. Installation av tryckstegringspump för A-B husen.
2016	Relining dagvattenstam i B huset. Skrotning balkonger. Ny belysning i tvättstugor. Golv och målningsarbeten i souterängplanen. Sanering gamla panncentralen. Upprustning av lekplatsen mellan D och E husen. Utbyte fjärrvärmeventiler i A huset.
2017	Ny trapphus och utomhusbelysning LED. Relining av återstående dagvattenstammar (11 st).
2018	Stamspolning, taksäkerhethöjande åtgärder, reparation av konstverk och projektering för balkonger.
2019	Värme, nytt styr och reglersystem.
2020	Renovering hissar, byte av styrsystem. Avbärarräckan parkering, byte trästaket, målning/impregnering. Renovering kök föreningslokal.
2021	Utbyte och utbyggnad av balkonger. Byte gaveldörrar. Nytt låssystem. Byte reglerventiler.
2022	Totalrenovering av lekplats

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Byte styrutrustning undercentral C-huset.
2024	Stamspolning
2024	Fönsterbyte inleds
2025	Målning källare.
2025	Ny exteriörbelysning.
2026	Radiatorer, ventiler.
2026	Byte takbeklädnad.
2027	Byte elstigare.

Väsentliga händelser och övriga väsentliga händelser:

- utbyte av dagvattenbrunn NV50

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 381 och under året har det tillkommit 35 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 380.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	286	310	238	587	279
Skuldsättning, kr/kvm	6 149	6 010	6 182	5 678	5 767
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 325	6 479	6 623	6 082	6 178
Räntekänslighet, %	7	8	8	7	7
Energikostnad, kr/kvm	241	174	181	167	184
Årsavgifter, kr/kvm	896	861	790	861	861
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	88	71	91
Totala intäkter, kr/kvm	991	874	799	865	888
Nettoomsättning, tkr	22 812	21 997	20 077	21 598	21 291
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 226	-536	-619	6 554	967
Soliditet, %	17	16	16	16	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 073 805	0	0	3 073 805
Upplåtelseavgifter, kr	36 585	0	0	36 585
Underhållsfond, kr	1 682 951	0	566 227	2 249 178
S:a bundet eget kapital, kr	4 793 341	0	566 227	5 359 568
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	24 177 892	-535 916	-566 277	23 075 748
Årets resultat, kr	-535 916	535 916	1 226 211	1 226 211
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 641 976	0	659 934	24 301 959
S:a eget kapital, kr	28 435 317	0	1 226 161	29 661 527

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 648 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 081 773 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	23 641 975
Årets resultat, kr	1 226 211
Reservation till underhållsfond, kr	-1 648 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 081 773
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 301 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	24 301 959
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 812 451	21 900 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 908	97 019
Summa Rörelseintäkter		22 821 359	21 997 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 418 284	-15 824 848
Övriga externa kostnader	Not 5	-706 092	-685 750
Personalkostnader	Not 6	-526 352	-639 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 288 095	-4 288 095
Summa Rörelsekostnader		-18 938 824	-21 438 149
Rörelseresultat		3 882 535	559 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 736	4 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 684 060	-1 099 349
Summa Finansiella poster		-2 656 324	-1 095 260
Resultat efter finansiella poster		1 226 211	-535 917
Resultat före skatt		1 226 211	-535 917
Årets resultat		1 226 211	-535 917

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 165 005 717 169 293 812

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 10 0 0

*Summa Materiella anläggningstillgångar***165 005 717 169 293 812***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 700 700

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***700 700****Summa Anläggningstillgångar****165 006 417 169 294 512**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

70 438 15 560

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 8 505 075 7 801 769

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 1 038 105 1 046 578

*Summa Kortfristiga fordringar***9 613 619 8 863 907***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 14 2 016 890 0

*Summa Kassa och bank***2 016 890 0****Summa Omsättningstillgångar****11 630 509 8 863 907****Summa Tillgångar****176 636 926 178 158 419**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 110 390	3 110 390
Fond för yttre underhåll	2 249 178	1 682 951
Summa Bundet eget kapital	5 359 568	4 793 341

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	23 075 748	24 177 892
Årets resultat	1 226 211	-535 916
Summa Fritt eget kapital	24 301 960	23 641 975

Summa Eget kapital**29 661 528 28 435 316**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	91 081 840	79 434 045
Summa Långfristiga skulder		91 081 840	79 434 045

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	50 500 000	65 566 545
Leverantörsskulder		1 988 982	1 810 753
Skatteskulder		70 048	46 408
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	75 951	68 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 258 577	2 796 828
Summa Kortfristiga skulder		55 893 558	70 289 057

Summa Skulder**146 975 398 149 723 103****Summa Eget kapital och skulder****176 636 926 178 158 419**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	3 882 535	559 344
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 288 095	4 288 095
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	27 736	4 089
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-2 516 882	-1 095 923
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-30 604	384 400
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	503 868	-837 356
---	---------	----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	473 264	-452 956
--	----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 154 748	3 302 649
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 572 917
---	---	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 572 917
---	----------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 418 750	-3 250 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 418 750	-3 250 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde	2 735 998	-1 520 268
-------------------------	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	7 729 848	9 250 116
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	10 465 846	7 729 848
-------------------------------------	-------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	29 228 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 053 104	19 282 008
	Hyror lokaler	444 060	479 137
	Hyror garage och parkeringsplatser	858 880	842 000
	Hyror förbrukningsbaserad	874 907	906 701
	Hyror övrigt	531 285	518 648
	Övriga primära intäkter	144 456	77 396
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 906 692	22 105 890
	Avgiftsbortfall	-65 610	-80 200
	Hysesbortfall	-28 631	-125 216
	<i>Summa</i>	-94 241	-205 416
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 812 451	21 900 474
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	7 600	56 492
	Övriga sekundära intäkter	1 308	40 598
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 908	97 090
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 945 905	-1 983 918
	Snö och halk-bekämpning	-429 269	-375 521
	Reparationer	-1 587 135	-1 349 709
	Planerat underhåll	-1 081 773	-3 723 146
	Försäkringsskador	-190 138	-810 916
	EI	-1 462 867	-1 122 912
	Uppvärmning	-2 831 657	-2 925 403
	Vatten	-1 246 911	-1 063 312
	Sophämtning	-682 964	-526 469
	Fastighetsförsäkring	-349 018	-400 568
	Kabel-TV och bredband	-307 567	-287 610
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-535 416	-510 266
	Förvaltningsavtalskostnader	-758 304	-736 712
	Övriga driftkostnader	-9 361	-8 385
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 418 284	-15 824 848

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-75 337	-69 573
	Administrationskostnader	-182 805	-196 942
	Extern revision	-28 125	-31 250
	Medlemsavgifter	-81 840	-81 840
	Föreningsverksamhet	-74 616	-58 590
	Övriga förvaltningskostnader	-263 369	-247 556
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-706 092	-685 750
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-39 440	-38 880
	Övriga arvoden	-380 371	-454 105
	Sociala avgifter	-65 968	-84 240
	Övriga personalkostnader	-40 573	-62 231
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-526 352	-639 456
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 422	3 308
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	17 313	781
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27 736	4 089
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 683 083	-1 098 269
	Övriga räntekostnader	-977	-1 080
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 684 060	-1 099 349

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	227 379 011	182 949 912
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 835 861	2 835 861
	Årets investeringar	0	44 429 099
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	230 214 872	230 214 872
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-60 921 060	-56 632 965
	Årets avskrivningar	-4 288 095	-4 288 095
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-65 209 155	-60 921 060
	<i>Utgående redovisat värde</i>	165 005 717	169 293 812
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	223 000 000	223 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	89 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 214 000	3 214 000
	<i>Summa</i>	320 414 000	320 414 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	160 563 750	160 563 750
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	160 563 750	160 563 750
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	931 261	931 261
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	931 261	931 261
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-931 261	-931 261
	Årets avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-931 261	-931 261
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

8 448 955

7 729 848

Övriga fordringar

56 120

71 921

Summa Övriga fordringar

8 505 075

7 801 769

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 038 105

1 046 578

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 038 105

1 046 578

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

2 016 890

0

Summa Kassa och bank

2 016 890

0

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,64%	2024-06-10	23 750 000	500 000
Nordea	0,66%	2025-01-13	23 900 000	400 000
Nordea	1,01%	2025-03-19	16 634 045	800 000
Nordea	4,67%	2024-10-18	24 200 000	200 000
SBAB	3,84%	2027-03-17	19 465 295	675 000
SBAB	3,87%	2027-01-14	18 632 500	675 000
SBAB	3,42%	2026-11-12	15 000 000	0
			141 581 840	3 250 000

Långfristig del

91 081 840

Nästa års amortering av långfristig skuld

2 550 000

Lån som ska konverteras inom ett år

47 950 000

Kortfristig del

50 500 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

3 250 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

13 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,54%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,64%	2024-06-10	23 750 000	500 000
Nordea	0,66%	2025-01-13	23 900 000	400 000
Nordea	1,01%	2025-03-19	16 634 045	800 000
Nordea	4,67%	2024-10-18	24 200 000	200 000
SBAB	3,84%	2027-03-17	19 465 295	675 000
SBAB	3,87%	2027-01-14	18 632 500	675 000
SBAB	3,42%	2026-11-12	15 000 000	0
			141 581 840	3 250 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 550 000
Lån som ska konverteras inom ett år	47 950 000
Kortfristig del	50 500 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	9 250	3 416
Övriga kortfristiga skulder	66 701	65 107
<i>Summa Övriga skulder</i>	75 951	68 523

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 970 222	1 921 237
Övriga förutbetalda intäkter	979 399	0
Upplupna räntekostnader	308 956	141 778
Övriga upplupna kostnader	0	733 813
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 258 577	2 796 828

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkrådet i Haninge, org.nr. 712400-0949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkrådet i Haninge för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lärkträdet i Haninge för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Lärkträdet i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SEBASTIAN VALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 14:55:24



JAN MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:20:24



BARBRO KRISTINA VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 16:42:20



TORGNY ENGELBREKTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 15:25:34



MARIA LAPOURIDOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 17:24:33



JOAKIM ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 10:39:57



FREDRIK HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 15:06:44



ANNA-LENA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 11:27:36



LARS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 12:21:09



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 21:36:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lärkträdet i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 12:22:37



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 21:37:25



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.