

Brf Lärkabacken

Org.nr: 769628-6645

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lärkabacken, organisationsnummer 769628-6645, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, vilket innebär att den är en äkta bostadsrättsförening vars intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

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

Föreningens säte är i Norrköping.

Bostadsrättsföreningen äger tomtmarken (549 m²) där byggnaden är uppförd.

Försäkring

Föreningen är fullförsäkrad inkl. bostadsrättstillägg hos Dina Försäkringar Sydost.

Styrelse

Ordförande	Michael Standar	
Sekreterare	Marica Frostblad	Nyval på två år
Ledamot	Roger Paulsson	
Ledamot	Annika Wetzér	Nyval på två år
Ledamot	Sandra Wallner	Nyval på två år
Suppleant	Johan Carlsson	
Suppleant	Karin Cederqvist	Nyval på ett år

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elisabeth Fält, sammankallande, och Kjell Jarmlinger samt Åsa Standar.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Inga styrelsearvoden har utbetalats under verksamhetsåret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02.

Revisor

Extern	Fredrik Jonasson
	UCS One Economy

Lägenhetsärenden

Under året har två lägenheter överlåtit. Två andrahandsuthyrningar har aktualiserats. Under året har de båda gästrummen tillsammans varit uthyrda i 70 nätter, tvättstugan har haft 373 tvättpass bokade och bastun har utnyttjats 86 gånger.

Information om fastigheten

FASTIGHETEN HÖGDEN 10 - HISTORIK

Huset uppfördes 1936-37 med Gustaf Carlsson som gestaltande arkitekt. På en del av plan 1 fanns ursprungligen matkällare och skyddsrum för de elva hyreslägenheterna i fastigheten. Resten av plan 1 och hela plan 2 hyrdes av Svenska Tobaksmonopolet för kontor och lagerlokaler. Entrén på Dalsgatan var då varuintag. I samband med att en totalrenovering av fastigheten genomfördes 2014 bildades samma år Bostadsrättsföreningen Lärkabacken. Inflyttning skedde under mitten av 2015. Byggnaden, med ingång från Nygatan (före 1958: Västra Nygatan 16 B) och Dalsgatan (före år 1848: Återvändsgränden), har en klassisk funkiskaraktär. Typiska drag är de rundade hörnen på balkongräckena mot Nygatan, den vita slätputsade fasaden, det flacka taket och trapphusets stora fönsterytor. För ombyggnationen 2014 anlätades arkitekt Mats Levander, Norrköping. I kommunens byggnadsinventering har fastigheten beteckningen "klass 2". Detta innebär att byggnaden har stort kulturhistoriskt värde.

Föreningens adresser:

Nygatan 71 och Dalsgatan 4

Nybyggnadsår: 1937

Ombyggnadsår: 2015

Värdeår: 2015

Fastighetsbeteckning: Höjden 10

Taxeringsvärde 2022:

Byggnaden 36 942 000 kronor

Marken 9 600 000 kronor

Föreningen betalalar ingen kommunal fastighetsavgift före 2030.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	5	163
2 rok	4	212
3 rok	9	965
4 rok	3	429
Summa	21	1 769

Totalt antal bostadslägenheter: 21

Totalyta (m²): 1 769

Lgh 42, 52 och 62 planerades ursprungligen med fyra rum och kök. I dessa tre har man vid byggnationen valt att slå samman två rum. De räknas ovan som tre rum och kök.

Föreningsinformation

Tolv garageplatser med laddplatser på plan 1 ingår i bostadsrätten till en del av bostadslägenheterna. I garaget finns dessutom ett antal cykelställ.

Två gästrum på plan 2 disponeras av medlemmarna.

Föreningens bastu och relaxavdelning finns på plan 7.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Administrativ och ekonomisk förvaltning	FRUBO AB, Linköping
Bank, fastighetslån	Nordea
Bank, transaktionskonto	Danske Bank
Besiktning av hiss och garageport	KIWA
Bostadsrättsorganisation	Bostadsrätterna
Bredband, tv, telefoni	Telia
Elnät och leverantör	E.ON
Fastighetsservice	Malteskogs Fastighetsservice
Fastighetsförsäkring	Dina Försäkringar Sydost
Fjärrvärme	E.ON
Hiss	Kone
Individuell mätning av el och vatten	EcoGuard
Inpasseringssystem (styrning)	Telia
Revision	UCS One Economy
Sophämtning (restavfall, matavfall)	Nodra
Grovsopor (tidningar, plast, metall, glas, mm.)	Renall
Städning	Sol´s Städservice HB
VA	Nodra
Ventilation	Torpheimergruppen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En styrelsemedlem lämnade styrelsen på egen begäran i december 2022.
- Regnvattenläckage takfönster terrass plan 3 som berör lägenhet 21. Sanering och reparation i lägenhet 21 färdigställt. Gästrummen uppläts till lägenhetsinnehavaren under reparationstiden. Åtgärder av terrassfönster följer under våren 2023.
- Ett antal arbetsgrupper verkar enligt följande: media, fastighet, trivsel/trädgård/terrass, samt energi.
- Föreningen har erbjudit två städtillfällen med efterföljande social aktivitet och glöggmingel.
- Föreningen införde digitalt hjälpmedel, Boappa, för elektronisk kommunikation och information mellan styrelse och medlemmar och mellan medlemmar.
- Arbetsgruppen energi har aktivt arbetat med energieffektivisering och styrelsen har bedrivit och bedriver informationskampanj för minskad energianvändning.
- Styrelsen har aktivt arbetat med tryggheten och säkerheten i fastigheten. Skalskyddet har förbättrats genom att entrédörrar har försetts med brytskydd. Alla brandvarnare i allmänna utrymmen är utbytta, seriekopplade och antalet har utökats. Portkod har tagits bort på entré i garage.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 35
Tillkommande medlemmar under året 3
Avgående medlemmar under året 5
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtit.

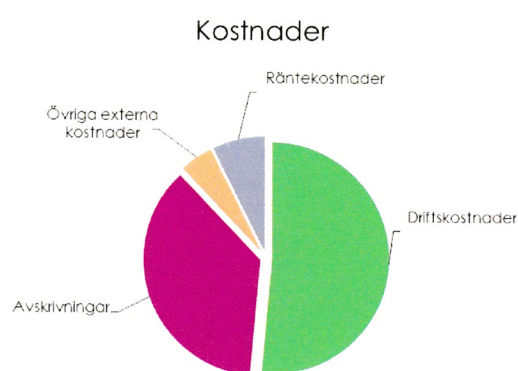
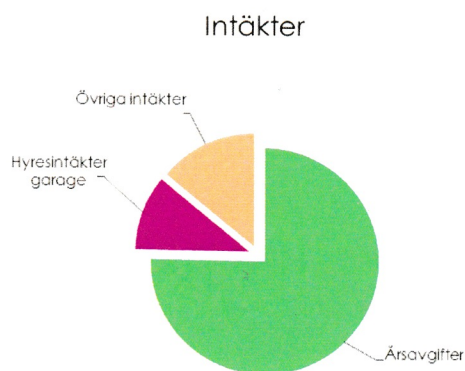
21 bostadsrätter

33 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 064	1 046	1 052	1 109
Resultat efter finansiella poster, tkr	-314	-149	-84	-121
Soliditet ¹ , %	84	83	83	82
Balansomslutning, tkr	61 689	62 385	62 611	63 160
Årsavg bostäder kr/kvm boa	457	457	509	508
Driftskostnad kr/kvm boa	349	304	262	285
Fastighetslån kr/kvm boa	5 599	5 827	5 886	6 171
Räntekostnad kr/kvm boa	57	43	50	55

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 404 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 000 000	18 395 000	528 608	-946 029	-148 803
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			116 898	-116 898	
Balanseras i ny räkning				-148 803	148 803
Årets resultat					-314 094
Belopp vid årets utgång	34 000 000	18 395 000	645 506	-1 211 730	-314 094

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 211 730
Årets resultat	-314 094
Totalt	-1 525 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	139 626
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-67 000
Balanseras i ny räkning	-1 598 450
Totalt	-1 525 824

Avsättning till underhållsfonden beräknas till 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna.

Föreningen ianspråktagande 67 000 från fond för yttre underhåll i samband med reparation av vattenläckage och fönsterhuvor, hittills 39 000 kr samt reparation av port mot Nygatan, 28 000 kr.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 063 501	1 045 586
Övriga rörelseintäkter		9 815	9 900
Summa Rörelseintäkter		1 073 316	1 055 486
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-713 832	-547 832
Övriga externa kostnader	3	-64 798	-86 473
Avskrivningar		-507 075	-494 076
Summa Rörelsekostnader		-1 285 705	-1 128 381
RÖRELSERESULTAT		-212 389	-72 895
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 716	-75 908
Summa Finansiella poster		-101 705	-75 908
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-314 094	-148 803
RESULTAT FÖRE SKATT		-314 094	-148 803
ÅRETS RESULTAT		-314 094	-148 803

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	60 961 098	61 338 173
Pågående nyanläggningar	5	0	260 000
Summa materiella anläggningstillgångar		60 961 098	61 598 173
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 961 098	61 598 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 092	0
Övriga fordringar		38 377	11 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	33 633	32 564
Summa kortfristiga fordringar		77 102	43 591
Kassa och bank			
Kassa och bank		650 732	743 655
Summa kassa och bank		650 732	743 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		727 834	787 246
SUMMA TILLGÅNGAR		61 688 932	62 385 419

8 (14)

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 395 000	52 395 000
Fond för yttre underhåll		645 506	528 608
Summa bundet eget kapital		53 040 506	52 923 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 211 730	-946 028
Årets resultat		-314 094	-148 803
Summa fritt eget kapital		-1 525 824	-1 094 831
SUMMA EGET KAPITAL		51 514 682	51 828 777
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	9 800 000	10 204 000
Summa långfristiga skulder		9 800 000	10 204 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	104 000	104 000
Leverantörsskulder		64 291	64 513
Skatteskulder		19 080	19 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	186 879	164 809
Summa kortfristiga skulder		374 250	352 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 688 932	62 385 419

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01	2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat			-212 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar			507 075
Summa			294 686
Erhållen ränta			11
Erlagd ränta			-101 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			192 981
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar			-33 511
Ökning av rörelseskulder			21 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten			181 076
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av byggnader och mark			130 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten			130 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av skuld			-404 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-404 000
Årets kassaflöde			-92 924
Likvida medel vid årets början			743 655
Likvida medel vid årets slut			650 732

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	120	0,83
Markanläggningar - laddboxar	10	10

Not 1. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	807 996	807 996
Årsavgifter garage och p-platser	115 200	115 200
Debiterade vattenkostnader	51 897	43 527
Debiterade elkostnader	88 408	78 821
Övriga intäkter	0	42
Totalt nettoomsättning	1 063 501	1 045 586

Not 2. Drifkostnader	2022	2021
Fastighetsel	216 416	150 285
Uppvärmning	195 672	201 470
Vatten och avlopp	23 458	24 482
Sophämtning	16 167	14 577
Grundavtal värmesystem	5 356	5 154
Grundavtal ventilationssystem	13 125	0
Grundavtal hiss	10 119	7 250
Hissbesiktning	1 985	2 831
Grovsopor/återvinning	7 587	9 796
Fastighetsskötsel	15 756	15 756
Fastighetsskötsel extra	0	2 481
Fastighetsstäd	22 500	22 500
Bevakningskostnader	4 530	4 530
Bredband	42 764	34 674
Försäkring	21 884	20 775
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	9 420	9 660
Förbrukningsmaterial	11 304	7 042
Förbrukningsinventarier	0	4 075
Reparation och underhåll	3 425	925
Reparation och underhåll tak	39 000	0
Reparation och underhåll fönster	3 500	0
Reparation och underhåll portar och lås	37 239	2 295
Reparation och underhåll garage och p-platser	12 625	0
Reparation och underhåll el	0	1 749
Reparation och underhåll gård/trädgård	0	5 029
Reparation- och underhållsmaterial	0	496
Totalt drifkostnader	713 832	547 833

Not 3. Övriga externa kostnader	2022	2021
Föreningsstämma	974	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 560	4 520
Arvode ekonomisk förvaltning	36 108	33 948
Extra ekonomisk förvaltning	2 656	0
Revisionsarvode	9 000	9 000
Konsultarvode	3 000	28 300
Bankkostnader	2 861	2 599
Övriga administrativa kostnader	0	4 830
Föreningsomkostnader	5 588	3 275
Övriga kostnader	52	0
Totalt övriga externa kostnader	64 798	86 473

Not 4. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	59 527 000	59 527 000
Anskaffningsvärde mark	5 023 000	5 023 000
Omklassificeringar	130 000	0
Utgående anskaffningsvärden	64 680 000	64 550 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 211 827	- 2 717 751
Årets avskrivningar	- 507 075	- 494 076
Utgående avskrivningar	-3 718 902	-3 211 827
Utgående redovisat värde	60 961 098	61 338 173
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	36 942 000	27 966 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	11 000 000
	46 542 000	38 966 000

Not 5. Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	260 000	0
Inköp	0	260 000
Omklassificeringar	-260 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	260 000
Utgående redovisat värde		260 000

Under 2021 installerades laddstolpar i föreningens garage för 260 000 kr. Naturvårdsverket betalade ut 104 000 kr i bidrag till föreningen under 2022 därefter har föreningen gjort ett momsavdrag på installationen. Kvarvarande kostnad har under året aktiverats och flyttats över till "Byggnader och mark".

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Dina Försäkringar	15 164	14 304
FRUBO AB	3 148	3 009
Telia	10 691	10 691
Bostadsrätterna	4 630	4 560
Summa	33 633	32 564

Not 7. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Nordea 54480	2023-02-28	0,80 %	5 102 000	5 154 000
Nordea 50620	Rörligt	1,38 %	4 802 000	5 154 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 904 000	10 308 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-104 000	-104 000
			9 800 000	10 204 000

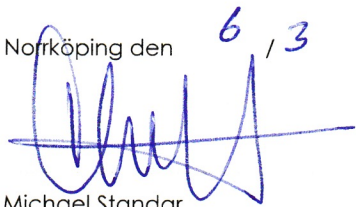
Skuld som förfaller senare än fem år beräknas till 9 384 000 kronor.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
EON	65 786	66 482
Upplupna utgiftsräntor	9 816	7 040
Förskottsbetald avgift	111 276	91 288
Summa	186 878	164 810

Not 9. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
Summa:	29 000 000	29 000 000

Underskrifter

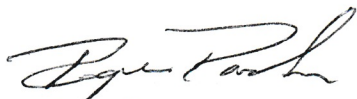
Norrköping den 6 / 3 2023



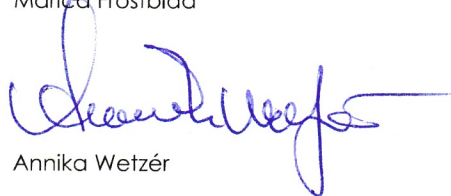
Michael Standar



Marica Frostblad



Roger Paulsson



Annika Wetzér

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03-06

UCS One Economy



Fredrik Jonasson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lärkabacken

Organisationsnummer 769628-6645

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lärkabacken för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lärkabacken för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

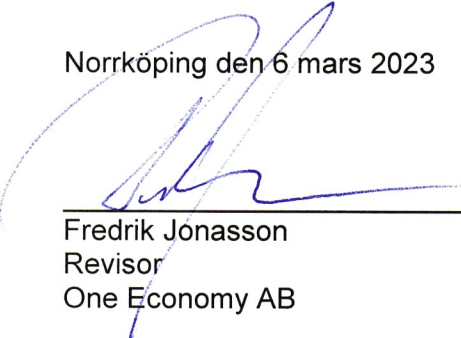
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

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

Norrköping den 6 mars 2023



Fredrik Jönasson
Revisor
One Economy AB