
Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

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 innehas 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel 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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lärkrädet får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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.

Detta år har föreningen bytt alla fönster på de tre höghusen, byggt en boulebana, fått ett nytt gym med bastu och en gemensamhetslokal.

De har även gjort en uppskrivning av markens värde med 10 miljoner kronor.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 529% till 269%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 529% till 269%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 007 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 641 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkrädet 2 i Karlskrona Kommun.

På fastigheterna finns 6 byggnader med 229 lägenheter 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 m ²
Total bostadsarea	12 095 m ²
Total lokalarea	346 m ²

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 och 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.

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 836 tkr och planerat underhåll för 5 816 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.

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.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 14 200 kronor i återbäring samt 32 976 kronor i utdelning.

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	2018
Hissar	2019
Målning trapphus	2019
Asfaltering	2019
Fasad och takrenovering	2020
Målning av trapphus	2020
Nytt nyckelsystem	2020
Grillplats	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	6 470
Installationer	124 299
Huskropp utvändigt och fönster	5 609 493
Markytor	64 781
Garage och p-platser	10 913

Planerat underhåll

	År
Nya laddstolpar	2021



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	2022
Margaretha Berglund	Sekreterare	2022
Lennart Lilja	Vice ordförande	2021
Jonas Ungerbäck	Ledamot	2021
Tobias Hindrikson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Hansson	Suppleant	2022
Donny Glimmefors	Suppleant	2021
Robert Federley	Suppleant	2021
Helen Petersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Johan Boström	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Sven Erik Karlsson

Valberedning

Anette Jefta

Gert Andersson, sammankallande

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 297 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 293 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2021-10-01.

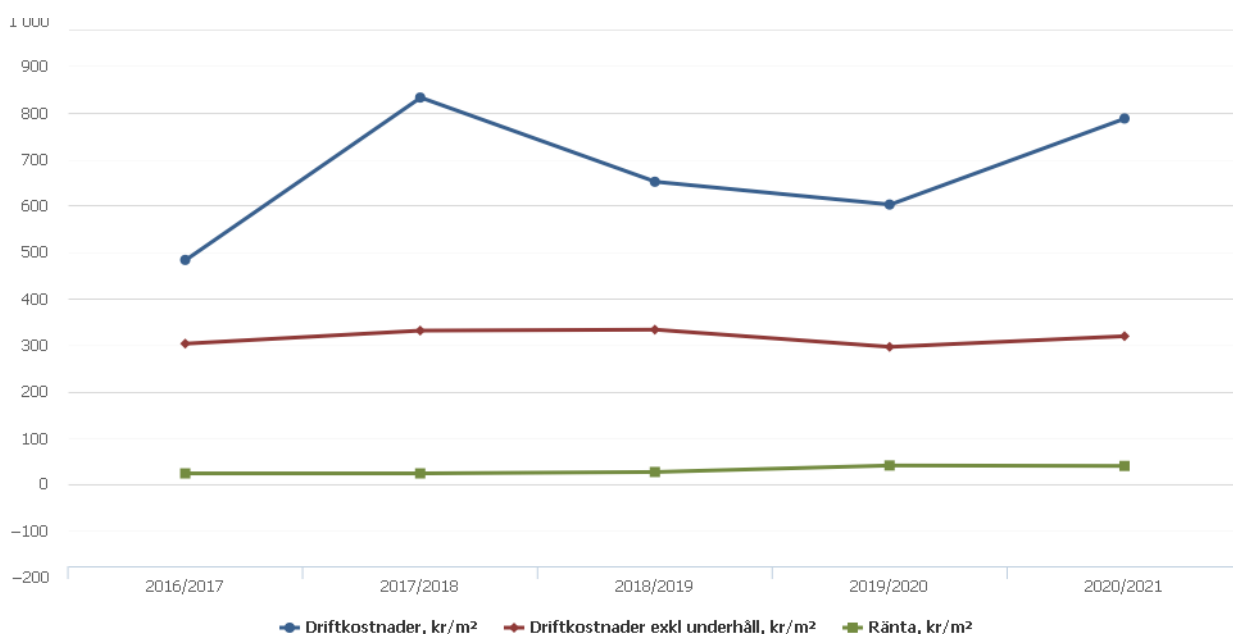
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 727 kr/m²/år.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	8 994	8 817	8 615	8 614	8 609
Resultat efter finansiella poster	-3 693	-1 725	-1 463	-3 598	1 701
Årets resultat	-3 693	-1 725	-1 463	-3 598	1 516
Resultat exklusive avskrivningar	-2 686	-684	-506	-2 646	2 605
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-8 186	-4 684	-4 506	-5 846	-1 584
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	442	322	322	257	249
Balansomslutning	46 978	41 650	37 885	33 165	38 339
Soliditet %	18	5	10	16	23
Likviditet %	269	529	475	478	627
Likviditet vid ränteomskrivning %	50				
Driftkostnader, kr/m ²	787	602	651	832	483
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	319	296	333	331	303
Ränta, kr/m ²	40	41	27	24	24
Lån, kr/m ²	3 029	3 092	2 670	2 227	2 272
Skuldkvot %	4,19	4,28	3,79	3,15	3,23



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	Uppskrivningfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	298 369	0	399 833	3 086 663	-1 725 284
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 725 284	1 725 284
Reservering underhållsfond			5 500 000	-5 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 815 956	5 815 956	
Överföring från uppskrivningsfonden		10 000 000		-10 000 000	
Årets resultat					-3 693 109
Vid årets slut	298 369	10 000 000	83 877	-8 322 665	-3 693 109

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 361 379
Årets resultat	-3 693 109
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 815 956
Summa	-2 015 774

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 015 774

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



Resultaträkning

Belopp i kr	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	8 993 591	8 816 558
Övriga rörelseintäkter	227 752	178 342
Summa rörelseintäkter	9 221 343	8 994 900
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 2 -9 787 848	-7 489 555
Övriga externa kostnader	Not 3 -1 402 975	-1 368 870
Personalkostnader	Not 4 -272 525	-254 786
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 007 390	-1 041 359
Summa rörelsekostnader	-12 470 739	-10 154 570
Rörelseresultat	-3 249 396	-1 159 669
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	32 976	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 649	11 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	-498 339	-577 265
Summa finansiella poster	-443 714	-565 615
Resultat efter finansiella poster	-3 693 109	-1 725 284
Årets resultat	-3 693 109	-1 725 284



Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	41 421 840	28 527 551
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	662 468	831 816
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	1 794 607
Summa materiella anläggningstillgångar		42 084 308	31 153 974
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		343 500	343 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		343 500	343 500
Summa anläggningstillgångar		42 427 808	31 497 474
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		33 842	15 619
Övriga fordringar		272 894	279 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	99 624	160 316
Summa kortfristiga fordringar		406 360	455 699
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 143 452	9 697 185
Summa kassa och bank		4 143 452	9 697 185
Summa omsättningstillgångar		4 549 811	10 152 884
Summa tillgångar		46 977 620	41 650 358



Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	298 369	298 369	
Uppskrivning mark	10 000 000	0	
Fond för yttre underhåll	83 876	399 833	
Summa bundet eget kapital	10 382 245	698 202	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 677 335	3 086 663	
Årets resultat	-3 693 109	-1 725 284	
Summa fritt eget kapital	-2 015 774	1 361 379	
Summa eget kapital	8 366 471	2 059 581	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	29 480 417	37 672 703
Summa långfristiga skulder		29 480 417	37 672 703
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		789 156	789 156
Ränteomskrivningslån		7 403 130	0
Leverantörsskulder		70 259	311 121
Övriga skulder		17 180	8 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	851 006	809 792
Summa kortfristiga skulder		9 130 731	1 918 075
Summa eget kapital och skulder		46 977 620	41 650 358



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 Driftskostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Underhåll	-5 815 957	-3 805 160
Reparationer	-835 924	-244 857
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-342 801	-335 931
Försäkringspremier	-140 508	-127 082
Kabel- och digital-TV	-110 141	-109 336
Återbäring från Riksbyggen	14 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 584	-17 348
Obligatoriska besiktningar	-8 212	-254 375
Bevakningskostnader	0	-2 154
Snö- och halkbekämpning	-42 156	-1 173
Statuskontroll	-9 953	-231 888
Förbrukningsinventarier	-118 799	-32 229
Vatten	-702 666	-679 885
Fastighetsel	-265 345	-254 883
Uppvärmning	-1 244 164	-1 172 787
Sophantering och återvinning	-140 294	-210 842
Extrastäd	-4 544	-9 625
Summa driftskostnader	-9 787 848	-7 489 555



Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode	-1 214 492	-1 187 313
Datakommunikation	-3 069	-3 738
Arvode, yrkesrevisorer	-16 375	-15 125
Inkasso	-1 353	-5 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 574	-38 522
Möteskostnader	-1 441	-15 328
Kontorsmateriel	-33 209	-38 928
Telefon och porto	-4 980	-5 175
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Medlems- och föreningsavgifter	-12 595	-12 595
IT tjänster och hemsidan	-19 333	-12 301
Bankkostnader	-2 687	-2 585
Advokat och rättegångskostnader	0	-18 500
Övriga externa kostnader	-33 866	-13 482
Summa övriga externa kostnader	- 1 402 975	-1 368 870

Not 4 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-40 800	-48 000
Arvode vicevärd	-72 000	-99 666
Övriga kostnadsersättningar och arvodesutbetalningar	-58 214	-5 343
Pensionskostnader	-229	0
Övriga personalkostnader	-600	-500
Sociala kostnader	-30 682	-31 276
Summa personalkostnader	-272 525	-254 786



Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	6 744 273	6 744 273
Mark	347 600	347 600
Standardförbättringar	43 371 525	43 371 525
Markinventarier	338 533	338 533
	50 801 931	50 801 931
Årets anskaffningar		
Byggnader	3 839 803	0
Uppskrivning mark	10 000 000	0
Markanläggning	28 000	0
	13 867 803	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 669 734	50 801 931
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	6 692 695	6 591 657
Standardförbättringar	15 429 580	14 527 825
Markinventarier	152 105	138 789
	22 274 380	21 258 271
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	58 209	101 038
Årets avskrivning standardförbättringar	901 755	901 755
Årets avskrivning markanläggningar	233	0
Årets avskrivning markinventarier	13 316	13 316
	973 513	1 016 109
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	23 247 893	22 274 380
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 421 840	28 527 551
Varav		
Byggnader	3 833 172	51 578
Mark	10 347 600	347 600
Standardförbättringar	27 040 190	27 941 945
Markanläggningar	27 767	0
Markinventarier	173 111	186 428
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

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Installationer	919 616	89 192
	919 616	89 192
Årets anskaffningar		
Installationer	0	830 454
	0	830 454
Utrangeringar		
Installationer, bidrag	-135 472	0
	-135 472	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	784 144	919 646
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	784 144	919 646
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	87 800	62 550
	87 800	62 550
Årets avskrivningar		
Installationer	33 876	25 250
	33 876	25 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	662 468	831 816
Restvärde enligt plan vid årets slut	662 468	831 816
Varav		
Installationer	662 468	831 816

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 548	7 512
Förutbetalda försäkringspremier	48 901	42 707
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 706	100 944
Förutbetald elavgift, solceller	4 279	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 190	9 153
	99 624	160 316
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 624	160 316

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	37 672 703	38 461 859
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-789 156	-789 156
	36 883 547	37 672 703
Långfristig skuld vid årets slut	36 883 547	37 672 703

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,26%	2022-03-25	7 559 810,00	0,00	156 680,00	7 403 130,00
SWEDBANK	1,49%	2022-12-22	4 471 676,00	0,00	112 496,00	4 359 180,00
SWEDBANK	1,34%	2023-03-24	8 399 588,00	0,00	132 000,00	8 267 588,00
SWEDBANK	1,51%	2024-03-25	4 875 000,00	0,00	100 000,00	4 775 000,00
SWEDBANK	1,47%	2024-04-25	5 414 670,00	0,00	130 800,00	5 283 870,00
SWEDBANK	1,00%	2026-08-25	7 741 115,00	0,00	157 180,00	7 583 935,00
Summa			38 461 859,00	0,00	789 156,00	37 672 703,00

*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 26 323 793 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	56 932	58 154
Upplupna elkostnader	23 792	21 646
Upplupna värmekostnader	20 872	19 026
Upplupna kostnader för renhållning	9 597	2 488
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	739 813	708 478
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	851 006	809 792

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	39 212 400	39 212 400



Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Ort och datum

Bengt Jonsson

Margaretha Berglund

Lennart Lilja

Jonas Ungerbäck

Tobias Hindrikson

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Johan Boström
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 lägenhets storlek 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planerliga 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, fastighetsservice 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



Verification

Transaction 09222115557457007934

Document

ÅR 211103 20-21

Main document

23 pages

Initiated on 2021-11-05 09:37:51 CET (+0100) by Helen

Petersson (HP)

Finalised on 2021-11-09 07:37:46 CET (+0100)

Initiator

Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

helen.petersson@riksbyggen.se

Signing parties

Bengt (B) <i>bengt.jonsson1@gmail.com</i> <i>Signed 2021-11-05 10:11:08 CET (+0100)</i>	Margaretha (M) <i>mags_berglund@hotmail.com</i> <i>Signed 2021-11-08 14:47:31 CET (+0100)</i>
Lennart (L) <i>lennart.lilja15@gmail.com</i> <i>Signed 2021-11-05 10:01:07 CET (+0100)</i>	Jonas (J1) <i>jompa38@gmail.com</i> <i>Signed 2021-11-05 12:21:38 CET (+0100)</i>
Tobias (T) <i>tobias.hindrikson@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2021-11-05 09:43:40 CET (+0100)</i>	Johan (J2) <i>johan.bostrom.kna@gmail.com</i> <i>Signed 2021-11-08 17:05:42 CET (+0100)</i>
Anders (A) <i>anders.hakansson@se.ey.com</i> <i>Signed 2021-11-09 07:37:46 CET (+0100)</i>	

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

