

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Lärkträdet  
Org nr: 7350002809



---

# 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 Lärkrådet får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Föreningen har under året satt in laddstolpar.

Skattereduktionen för förnybar el (solceller) uppgick till 15 670 kronor under året.  
Solcellsel är såld till Affärsverken för 42 422 kr.  
Elstödet uppgick till 109 951 kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 427% till 619%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 033 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 676 tkr.  
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkrådet 2 i Karlskrona Kommun.

På fastigheterna finns 6 byggnader med 229 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954-55.

Fastighetens adress är Lagmansgatan 24 och 26, samt Arkitektgatan 2 A-C, 4 A-E, 6 A-C och 8 i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	30
1 rum och kök	28
2 rum och kök	124
3 rum och kök	33
4 rum och kök	14

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal skyddsrum	8
Antal garage	12
Antal p-platser	105
Antal Elladdplatser	2
Antal MC platser	2

Total tomtarea 18 128 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 12 095 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 346 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 155 862 000 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 266 tkr och planerat underhåll för 136 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2003
Säkerhetsdörrar	2007
Fjärrvärme	2010
Balkongreovering	2012-2017
Stuprör	2016
Fönsterbleck	2016
Termostater	2016-2017
Fönsterbyte, låghusen	2018
Hissar	2019
Målning trapphus	2019
Asfaltering	2019
Fasad och takreovering	2020
Målning av trapphus	2020
Nytt nyckelsystem	2020
Grillplats	2020
Fönsterbyte, höghusen	2021
Gym	2022
Elinstallation gym	2022

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	133 643
Fönster	1 988



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Jonsson	Ordförande	2024
Margaretha Berglund	Sekreterare	2024
Lennart Lilja	Vice ordförande	2023
Björn Hansson	Ledamot	2023
Jonas Ungerbäck	Ledamot	2024
Andreas Glingfors	Ledamot	2024
Tobias Hindrikson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Donny Glimmefors	Suppleant	2023
Laila Wollberg	Suppleant	2023
Robert Federley	Suppleant	2023
Helen Petersson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Johan Boström	Förtroendevald revisor

## Revisorssuppleanter

Arne Andersson

## Valberedning

Christian Dahlgren

Frida Askevik

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 299 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 314 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 1,5 %.

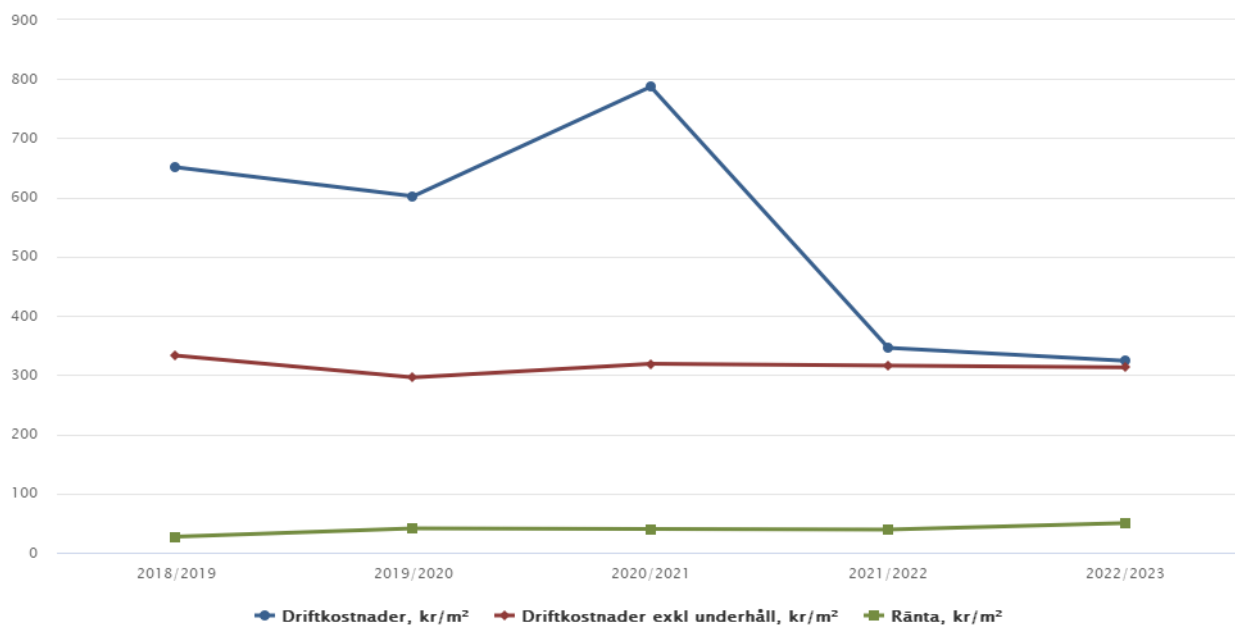
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 1,5% från 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	9 267	9 131	8 994	8 817	8 615
Resultat efter finansiella poster	2 643	2 333	-3 693	-1 725	-1 463
Årets resultat	2 643	2 333	-3 693	-1 725	-1 463
Resultat exklusive avskrivningar	3 676	3 364	-2 686	-684	-506
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 476	2 164	-8 186	-4 684	-4 506
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	96	96	442	322	322
Balansomslutning	46 802	48 637	46 978	41 650	37 885
Soliditet %	29	22	18	5	10
Likviditet %	612	427	269	529	475
Likviditet vid ränteomskrivning %	42	34	50		
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	324	346	787	602	651
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	313	316	319	296	333
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	50	39	40	41	27
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 612	2 968	3 029	3 092	2 670



**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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	298 369	10 000 000	912 209	-2 844 107	2 333 151
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 333 151	-2 333 151
Reservering underhållsfond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-135 631	135 631	
Årets resultat					2 642 725
<b>Vid årets slut</b>	<b>298 369</b>	<b>10 000 000</b>	<b>1 976 578</b>	<b>-1 575 325</b>	<b>2 642 725</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-510 956
Årets resultat	2 642 725
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	135 631
<b>Summa</b>	<b>1 067 400</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 067 400

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	9 266 660	9 131 147
Övriga rörelseintäkter	676 992	591 915
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>9 943 652</b>	<b>9 723 062</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 2	-4 301 458
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 327 540
Personalkostnader	Not 4	-285 208
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 031 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-6 737 513</b>	<b>-6 945 439</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 206 139</b>	<b>2 777 623</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Andelsutdelning	6 870	32 976
Övriga ränteintäkter	55 437	9 448
Räntekostnader	-625 722	-486 896
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-563 414</b>	<b>-444 472</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 642 725</b>	<b>2 333 151</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2 642 725</b>	<b>2 333 151</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 5	39 426 951	40 424 396
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	642 785	628 680
Pågående nybyggnation		0	79 545
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 069 737</b>	<b>41 132 621</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar Riksbyggens Intresseförening		343 500	343 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>343 500</b>	<b>343 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 413 237</b>	<b>41 476 121</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 734	85 057
Övriga fordringar		246 962	259 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	234 768	211 097
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>491 464</b>	<b>555 308</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 897 022	6 605 719
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 897 022</b>	<b>6 605 719</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 388 486</b>	<b>7 161 027</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>46 801 723</b>	<b>48 637 148</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	298 369	298 369	
Uppskrivningsfond	10 000 000	10 000 000	
Fond för yttre underhåll	1 976 578	912 209	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 274 947</b>	<b>11 210 578</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 575 325	-2 844 107	
Årets resultat	2 642 725	2 333 151	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 067 400</b>	<b>-510 956</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 342 348</b>	<b>10 699 623</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	18 184 359	16 532 963
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 184 359</b>	<b>16 532 963</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		789 156	789 156
Lån som ska ränteomskrivas under året		13 413 046	19 600 598
Leverantörsskulder		83 756	122 212
Övriga skulder		5 065	22 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	983 993	869 745
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 275 016</b>	<b>21 404 562</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>46 801 723</b>	<b>48 637 148</b>



# 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
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Driftskostnader

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Underhåll	-135 631	-371 668
Reparationer	-266 197	-390 147
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-356 831	-342 204
Försäkringspremier	-163 508	-149 831
Kabel- och digital-TV	-501 663	-468 883
Radonsanering	0	-7 500
Återbäring från Riksbyggen	13 300	14 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-52 341	-13 353
Serviceavtal	-2 910	-2 833
Obligatoriska besiktningar	-8 137	-16 888
Snö- och halkbekämpning	-59 248	-35 083
Statuskontroll	-7 984	-8 331
Förbrukningsinventarier	-57 052	-64 319
Vatten	-659 372	-701 344
Fastighetsel	-436 366	-402 388
Uppvärmning	-1 157 596	-1 203 017
Sophantering och återvinning	-151 975	-136 193
Förvaltningsarvode extra	-25 988	-2 375
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 029 499</b>	<b>-4 301 458</b>



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	-1 267 694	-1 164 748
IT-kostnader	-8 185	-5 258
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-18 579
Övriga förvaltningskostnader	-4 238	-1 925
Inkassokostnader	-81	-2 580
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 767	-54 878
Möteskostnad och samkväm	-26 703	-28 723
Kontorsmateriel	-13 684	-26 274
Telefon	-2 027	-4 386
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlemsavgifter	-10 305	-12 595
IT tjänster, hemsidan	-4 226	-3 218
Bankkostnader	-6 377	-4 376
Övriga externa kostnader	-817	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 410 538</b>	<b>-1 327 540</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-84 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-49 800	-65 400
Arvode till uppdragstagare	-95 744	-112 994
Övriga kostnadsersättningar	-285	0
Utbildning	-300	0
Sociala kostnader	-34 463	-36 814
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-264 592</b>	<b>-285 208</b>



**Not 5 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 584 076	10 584 076
Mark	10 347 600	10 347 600
Standardförbättringar	43 371 525	43 371 525
Markanläggning	28 000	28 000
Markinventarier	338 533	338 533
	<b>64 669 734</b>	<b>64 669 734</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>64 669 734</b>	<b>64 669 734</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 830 477	-6 750 904
Standardförbättringar	-17 233 090	-16 331 335
Markanläggningar	-3 033	-233
Markinventarier	-178 738	-165 422
	<b>-24 245 338</b>	<b>-23 247 894</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-79 573	-79 573
Årets avskrivning standardförbättringar	-901 755	-901 755
Årets avskrivning markanläggningar	-2 800	-2 800
Årets avskrivning markinventarier	-13 316	-13 316
	<b>-997 444</b>	<b>-997 444</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-25 242 782</b>	<b>-24 245 338</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>39 426 952</b>	<b>40 424 396</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 674 026	3 753 599
Mark	10 347 600	10 347 600
Standardförbättringar	25 236 680	26 138 435
Markanläggningar	22 167	24 967
Markinventarier	146 479	159 795
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	155 000 000	129 000 000
Lokaler	862 000	869 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>155 862 000</b>	<b>129 869 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>106 183 000</i>	<i>92 190 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 679 000</i>	<i>37 679 000</i>



**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	784 144	784 144
	<b>784 144</b>	<b>784 144</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	49 545	0
	<b>49 545</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>833 689</b>	<b>784 144</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-155 464	-121 676
	<b>-155 464</b>	<b>-121 676</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-35 440	-33 876
	<b>-35 440</b>	<b>-33 876</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-35 440</b>	<b>-33 876</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>642 785</b>	<b>628 680</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	642 785	628 680

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 827	8 067
Förutbetalda försäkringspremier	56 521	50 465
Förutbetalt förvaltningsarvode	106 845	103 164
Förutbetald renhållning	4 465	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 836	41 790
Upplupna intäkter	9 274	7 611
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>234 768</b>	<b>211 097</b>

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	32 386 561	36 922 717
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-789 156	-789 156
Lån som ska ränteomskrivnas under året	-13 413 046	-19 600 598
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 184 359</b>	<b>16 532 963</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,45%	2023-09-28, 3 månaders	8 135 588,00	0,00	99 000,00	8 036 588,00
SWEDBANK	4,52%	2023-09-28, 3 månaders	410 436,00	0,00	56 248,00	354 188,00
SWEDBANK	1,51%	2024-03-25	4 675 000,00	0,00	100 000,00	4 575 000,00
SWEDBANK	1,83%	2024-04-25	5 153 070,00	0,00	130 800,00	5 022 270,00
SWEDBANK	3,75%	2026-03-25	7 285 620,00	0,00	156 680,00	7 128 940,00
SWEDBANK	1,00%	2026-08-25	7 426 755,00	0,00	157 180,00	7 269 575,00
<b>Summa</b>			<b>36 922 717,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 536 156,00</b>	<b>32 386 561,00</b>

\*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 15 027 735 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	139 016	62 831
Upplupna elkostnader	28 756	37 935
Upplupna värmekostnader	19 563	14 814
Upplupna kostnader för renhållning	10 632	9 232
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	786 026	744 933
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>983 993</b>	<b>869 745</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	39 212 400	39 212 400



## Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Bengt Jonsson

---

Margaretha Berglund

---

Lennart Lilja

---

Jonas Ungerbäck

---

Andréas Glingfors

---

Björn Hansson

---

Tobias Hindrikson

Vår revisionsberättelse har lämnats

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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RBF Lärträdet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lärträdet 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](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503314402

## Dokument

ÅR 211103 2022-23

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2023-10-24 16:32:18 CEST (+0200) av Helen Petersson (HP)

Färdigställt 2023-10-31 16:11:12 CET (+0100)

## Initierare

Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

[helen.petersson@riksbyggen.se](mailto:helen.petersson@riksbyggen.se)

## Signerare

Bengt Jonsson (BJ)

[bengt.jonsson1@gmail.com](mailto:bengt.jonsson1@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bengt Jonsson"

Signerade 2023-10-24 17:37:10 CEST (+0200)

Margaretha Berglund (MB)

[mags\\_berglund@hotmail.com](mailto:mags_berglund@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Margaretha Berglund"

Signerade 2023-10-24 17:25:09 CEST (+0200)

Lennart Lilja (LL)

[lennart.lilja15@gmail.com](mailto:lennart.lilja15@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENNART LILJA"

Signerade 2023-10-24 18:01:18 CEST (+0200)

Andréas Glingfors (AG)

[andreasglingfors@hotmail.com](mailto:andreasglingfors@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDRÉAS GLINGFORS"

Signerade 2023-10-25 06:19:11 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557503314402

Björn Hansson (BH)  
Miwaku.Kuma@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Sven Sebastian Hansson"  
Signerade 2023-10-26 17:46:54 CEST (+0200)

Jonas Ungerbäck (JU)  
jompa38@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats  
Jonas Ungerbäck"  
Signerade 2023-10-24 18:16:21 CEST (+0200)

Johan Boström (JB)  
johan.bostrom.kna@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN BOSTRÖM"  
Signerade 2023-10-28 10:16:37 CEST (+0200)

Anders Håkansson (AH)  
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS HÅKANSSON"  
Signerade 2023-10-31 16:11:12 CET (+0100)

Tobias Hindrikson (TH)  
Tobias.Hindrikson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOBIAS HINDRIKSON"  
Signerade 2023-10-25 14:53:44 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503314402

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

