



## KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens årsstämma kommer att hållas den 15 april 2021 och genomföras genom **poströstning**.

Inlämning av röstningsunderlaget kommer att kunna göras söndag 11/4 kl 15:00 – 17:00, måndag 12/4 mellan kl 07:00 – 10:00 och kl 18:00 – 21:00.

Röstningen kommer att ske vid "Utsikten", d v s bakom C-huset.

*Styrelsen*

*Brf Lärkträdet*

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

# Innehållsförteckning

<b>Dagordning...</b>	<b>1</b>
<b>Årsredovisning</b>	<b>3</b>
Allmänt om verksamheten	4
Väsentliga händelser	4
Medlemsinformation	7
Förklaring av nyckeltal	7
Förslag till disposition	8
<b>Ekonomi...</b>	<b>9</b>
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Redovisnings- och värderingsprinciper	13
Noter	14
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>21</b>
<b>Valberedningens förslag</b>	<b>24</b>
<b>Propositioner</b>	<b>29</b>
<b>Fullmakt</b>	<b>31</b>

## **Dagordning vid årsstämma 2021-04-15**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av övriga förtroendevalda
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

24. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelse

26. Föreningsstämmans avslutande



Org Nr: 712400-0949

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lärträdet i Haninge

Org.nr: 712400-0949

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:378, 3:379 och 3:400 och har sitt säte i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Haninge Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	284	22 384
Lokaler	59	1 596
Parkeringar och garageplatser	237	0

Föreningens fastighet är byggd 1965-1967 värdeår 1974.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Styrelseansvarsförsäkring finns hos AIG.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Hissar Renovering hissar, byte av styrsystem
- Parkering Avbärarräcken, byte trä
- Utemiljö Trästaket, målning/impregnering
- Föreningslokaler Renovering kök

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Balkonger	Utbyte och utbyggnad av balkonger. Pågående med byggstart januari 2021.
2020	Värmeanläggning	Byte reglerventiler och pågående.
2020	Dörrar	Byte gaveldörrar. Upphandling pågår, installation efter balkongprojektet.
2021	Utemiljö	Renovering av lekplats.
2021	Utemiljö	Asfaltering gångbanor.
2021	Belysning	Översyn fasadbelysning.
2021	Ventilation	OVK och rensning av ventilationskanaler i lägenheterna.
2022	Fönster	Målning av fönster.
2023	Invändigt	Målning trapphus och källarutrymmen.
2024	VVS	Stampolning, invändiga stammar.
2025	Värme	Byte värmepumpar.
2027	Fasad	Puts, fasad.
2027	Yttertak	Byte takbeklädnad.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel
1992-95	Våtrumsrenovering i alla hus och delvis byte av stammar i husen A- D.
1994	Totalrenovering av samtliga hissarna 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.

### Övriga väsentliga händelser

HSB har under året genomfört en utredning avseende deras hantering och debitering av stambyten, för ett antal år sedan, i ett antal föreningar. Denna utredning har kommit fram till att stambytet i Brf Lärkträdet i Haninge kan ha utförts till ett onödigt högt pris. HSB har därför rättat till och sänt tillbaka de pengar som felaktigt debiterats ut. Den återbetalda summan är på 5 750 000 kr.

I början på december fick föreningen godkänt av Hyresnämnden att bygga de nya balkongerna. Bygglov har tidigare under 2019 godkänts av Byggnadsnämnden. Byggstart från kommunen erhöles i januari 2021. Projektet påbörjas och planeras att slutföras under 2021.

Ränta på ett lån om 25 miljoner för att finansiera balkongrenoveringen har förhandlats fram till en fast ränta om 0,64% och med en bindningstid om 4 år. Lånet kommer att betalas ut i början på april 2021.

Ränta på ett tidigare lån om 25 miljoner som förfaller för omsättning i januari 2021 har förhandlats fram till en fast ränta om 0,66% och med en bindningstid på 4 år.

Amorteringarna på våra lån kommer fr.o.m. år 2021 att ligga på 2%, vilket är i linje med HSB´s rekommendationer.

Renovering efter översvämningen i köket till Lärkan och styrelsekontoret, har slutförts och kan därför nu tas i bruk igen som tidigare.

En investering med installation av nya laddstolpar för elbilar har slutförts under året, vilket innebär att vi nu har totalt 24 platser att tillgå för sådana bilar. Bidrag från Naturvårdsverket har här erhållits med 208 500 kr (50% av investeringen).

Under år 2021 kommer uthyrning av p-platser och förråd att hanteras digitalt av HSB medlemservice. Start är beräknad till 2021-04-01.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02 genom poströstning. Vid stämman röstade 102 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

---

### Styrelsen

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-02 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulf Sjögren	Ordförande
Sebastian Fredriksson	Vice ordförande
Inger Pahlén	Sekreterare
Yvonne Schelander	Ledamot
Ann-Christin Öster	Ledamot
Catarina Andersson	Ledamot
Mikael Perez	Ledamot
Joakim Andersson	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-06-02 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulf Sjögren	Ordförande
Sebastian Fredriksson	Vice ordförande
Inger Pahlén	Sekreterare
Yvonne Schelander	Ledamot
Ann-Christin Öster	Ledamot
Catarina Andersson	Ledamot
Fredrik Holm	Ledamot
Joakim Andersson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Sjögren, Inger Pahlén, Yvonne Schelander och Ann-Christin Öster.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Sjögren, Sebastian Fredriksson, Ann-Christin Öster och Inger Pahlén. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Lars Larsson	Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ulf Sjögren och Inger Pahlén.

### Valberedning

Valberedningen består av Börje Nordqvist (ordförande), Yvonne Lernerud och Åke Andersson.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-28.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 373 (375) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 29 (27) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	861	861	861	916	916
Totala Intäkter kr/kvm*	865	888	880	909	906
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	587	279	312	349	297
Belåning, kr/kvm	5 678	5 767	5 842	5 911	5 964
Räntekänslighet	7,1%	7,2%	7,3%	6,9%	7,0%
Totala driftkostnader kr/kvm	465	485	426	407	415
Energikostnader kr/kvm	167	184	178	208	212

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	21 598	21 291	21 107	21 792	21 730
Resultat efter finansiella poster	6 554	967	3 459	1 074	1 085
Soliditet	15,9%	13,9%	13,3%	11,4%	10,6%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	27 347 783
Jämförelsestörande post	- 5 750 000
Rörelsekostnader	- 19 558 946
Finansiella poster	- 1 234 611
<b>Årets resultat</b>	<b>804 226</b>
Planerat underhåll	+ 4 018 364
Avskrivningar	+ 3 493 278
<b>Årets sparande</b>	<b>8 315 867</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>347</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 073 805	36 585	7 177 430	11 780 561	967 216
Reservering till fond 2020			1 633 000	-1 633 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-4 018 364	4 018 364	
Balanserat i ny räkning				967 216	-967 216
Årets resultat					6 554 226
Belopp vid årets slut	3 073 805	36 585	4 792 066	15 133 141	6 554 226

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	12 747 777
Årets resultat	6 554 226
Reservering till underhållsfond	-1 633 000
Ianspråktagande av underhållsfond	4 018 364
Summa till stämmans förfogande	<b>21 687 367</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>21 687 367</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	21 597 783	21 291 370
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>5 750 000</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		27 347 783	21 291 370
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-10 976 165	-11 622 610
Övriga externa kostnader	Not 4	-472 142	-511 411
Planerat underhåll		-4 018 364	-2 225 947
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-598 997	-608 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 493 278</u>	<u>-3 493 278</u>
Summa rörelsekostnader		-19 558 946	-18 462 238
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 788 837</b>	<b>2 829 132</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	24 736	95 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 259 347</u>	<u>-1 957 587</u>
Summa finansiella poster		-1 234 611	-1 861 917
<b>Årets resultat</b>		<b>6 554 226</b>	<b>967 216</b>

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	132 552 321	135 951 834
Inventarier och maskiner	Not 9	93 765	187 531
Pågående nyanläggningar	Not 10	<u>18 307 839</u>	<u>930 276</u>
		150 953 925	137 069 640
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>150 954 625</u>	<u>137 070 340</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 359	10 114
Avräkningskonto HSB Stockholm		34 011 295	19 635 014
Placeringskonto HSB Stockholm		0	558
Övriga fordringar	Not 12	43 564	43 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>965 952</u>	<u>985 879</u>
		35 031 170	20 675 128
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	8 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>35 031 170</u>	<u>28 675 128</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>185 985 795</u></b>	<b><u>165 745 468</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 073 805	3 073 805
Upplåtelseavgifter	36 585	36 585
Yttre underhållsfond	<u>4 792 066</u>	<u>7 177 430</u>
	7 902 456	10 287 820
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 133 141	11 780 561
Årets resultat	<u>6 554 226</u>	<u>967 216</u>
	21 687 367	12 747 777
Summa eget kapital	<u>29 589 823</u>	<u>23 035 597</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>83 800 590</u>	<u>136 100 590</u>
	83 800 590	136 100 590
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 52 350 000	2 200 000
Leverantörsskulder	18 755 964	1 755 626
Skatteskulder	49 280	40 529
Övriga skulder	Not 17 25 187	31 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 414 950</u>	<u>2 581 346</u>
	72 595 381	6 609 281
Summa skulder	156 395 971	142 709 871
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>185 985 795</u></b>	<b><u>165 745 468</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 554 226	967 216
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 493 278	3 493 278
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 047 503	4 460 494
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 681	-201 229
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	15 836 101	530 919
Kassaflöde från löpande verksamhet	25 903 285	4 790 184
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-17 377 563	-273 811
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-17 377 563	-273 811
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 150 000	-1 787 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 150 000	-1 787 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 375 722</b>	<b>2 728 873</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>27 635 571</b>	<b>24 906 698</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>34 011 294</b>	<b>27 635 571</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,86% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 228 tkr.



**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	19 282 008	19 282 008
El	891 446	858 626
Hyror	1 242 875	1 119 104
Övriga intäkter	<u>407 530</u>	<u>194 241</u>
Bruttoomsättning	21 823 859	21 453 979
Avgifts- och hyresbortfall	-225 634	-157 720
Hyresförluster	<u>-442</u>	<u>-4 889</u>
	<b>21 597 783</b>	<b>21 291 370</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Kompensation från HSB	<u>5 750 000</u>	<u>0</u>
	<b>5 750 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 034 752	2 060 445
Reparationer	1 573 318	1 948 469
El	1 149 643	1 526 640
Uppvärmning	2 865 072	2 931 460
Vatten	873 870	804 119
Sophämtning	551 142	473 747
Fastighetsförsäkring	299 905	274 591
Kabel-TV och bredband	276 423	254 818
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	465 256	450 488
Förvaltningsarvoden	821 212	831 113
Övriga driftkostnader	<u>65 573</u>	<u>66 721</u>
	<b>10 976 165</b>	<b>11 622 610</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	11 113	5 820
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 443	110 539
Administrationskostnader	313 746	228 254
Extern revision	24 500	24 000
Konsultkostnader	7 500	60 958
Medlemsavgifter	<u>81 840</u>	<u>81 840</u>
	<b>472 142</b>	<b>511 411</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	344 125	336 678
Revisionsarvode	23 250	22 750
Övriga arvoden	105 120	109 390
Sociala avgifter	70 972	84 406
Övriga personalkostnader	<u>55 530</u>	<u>55 767</u>
	<b>598 997</b>	<b>608 991</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	13 870	4 134
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 700	90 900
Övriga ränteintäkter	<u>4 165</u>	<u>635</u>
	<b>24 735</b>	<b>95 670</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 258 047	1 956 821
Övriga räntekostnader	<u>1 300</u>	<u>766</u>
	<b>1 259 347</b>	<b>1 957 587</b>

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	182 949 912	182 949 912
Anskaffningsvärde mark	<u>2 835 861</u>	<u>2 835 861</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 785 773</b>	<b>185 785 773</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-49 833 940	-46 434 427
Årets avskrivningar	<u>-3 399 513</u>	<u>-3 399 513</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 233 453</b>	<b>-49 833 940</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>132 552 321</b>	<b>135 951 834</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	186 000 000	186 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 382 000	3 382 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	<u>2 560 000</u>	<u>2 560 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>252 942 000</b>	<b>252 942 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>931 261</u>	<u>931 261</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>931 261</b>	<b>931 261</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-743 730	-649 965
Årets avskrivningar	<u>-93 765</u>	<u>-93 765</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-837 496</b>	<b>-743 730</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>93 765</b>	<b>187 531</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	930 276	656 465
Årets investeringar	<u>17 377 563</u>	<u>273 811</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>18 307 839</b>	<b>930 276</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>700</u>	<u>700</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	<u>43 564</u>	<u>43 563</u>
	<b>43 564</b>	<b>43 563</b>

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	965 952	944 579
Upplupna intäkter	<u>0</u>	<u>41 300</u>
	<b>965 952</b>	<b>985 879</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	<u>0</u>	<u>8 000 000</u>
	<b>0</b>	<b>8 000 000</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788876919	0,56%	2021-12-13	25 000 000	0
Nordea	39788893015	0,86%	2022-03-16	21 490 295	675 000
Nordea	39788893864	0,86%	2022-02-16	20 826 250	675 000
Nordea	39788937128	0,89%	2023-10-18	24 800 000	200 000
Nordea	39788959423	0,47%	2021-04-13	25 000 000	0
Nordea	39788970060	1,01%	2025-03-19	19 034 045	800 000
				136 150 590	2 350 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 124 400 590

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 83 800 590 136 100 590**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 145 459 000 145 459 000

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	<u>52 350 000</u>	<u>2 200 000</u>
	<b>52 350 000</b>	<b>2 200 000</b>

**Not 17 Övriga skulder**

Momsskuld	17 357	18 100
Källskatt	<u>7 830</u>	<u>13 680</u>
	<b>25 187</b>	<b>31 780</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	98 827	67 526
Förutbetalda hyror och avgifter	373 455	1 744 696
Övriga upplupna kostnader	<u>942 668</u>	<u>769 124</u>
	<b>1 414 950</b>	<b>2 581 346</b>

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



## HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den .....

.....  
Ann-Christin Öster

.....  
Catarina Andersson

.....  
Fredrik Holm

.....  
Inger Maria Pahlén

.....  
Joakim Andersson

.....  
Yvonne Schelander

.....  
Sebastian Fredriksson

.....  
Ulf Sjögren

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Lars Larsson

.....  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANN CHRISTIN ÖSTER

Styrelseledamot

Serienummer: 19530901xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2021-02-22 10:49:31Z



## FREDRIK HOLM

Styrelseledamot

Serienummer: 19561002xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2021-02-22 10:52:02Z



## ULF SJÖGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19500926xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2021-02-22 10:58:04Z



## INGER PAHLÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19430524xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-02-22 11:18:43Z



## LARS EINAR EDVIN LARSSON

Internrevisor

Serienummer: 19440518xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2021-02-22 12:21:23Z



## YVONNE SCHELANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19420601xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2021-02-22 15:00:40Z



## SEBASTIAN FREDRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19860317xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2021-02-22 18:48:07Z



## Catarina Birgitta Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19590112xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2021-02-22 20:01:49Z



Penneo dokumentnyckel: Q2DNJ-YSE00-H1YH7-58KEE-1WBW0-VABEZ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Joakim Anders Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19610706xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2021-02-22 21:20:34Z

## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-02-23 10:20:34Z

Penneo dokumentnyckel: Q2DNI-YSE00-H1YH7-58KEE-1WBW0-VABE2

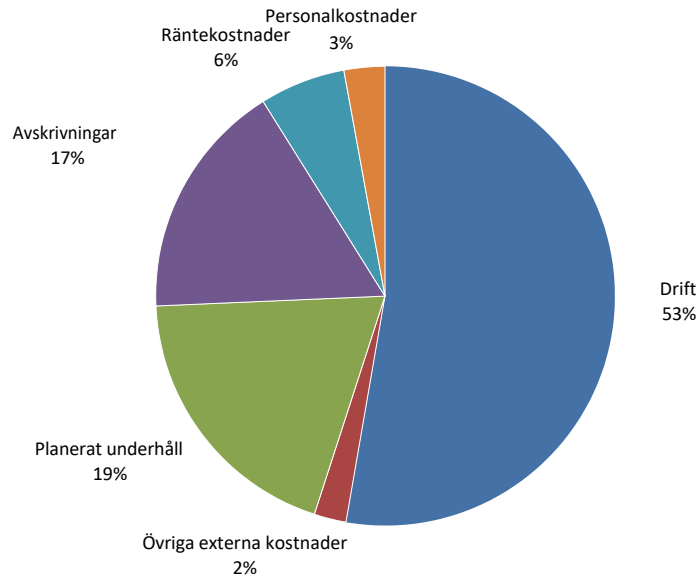
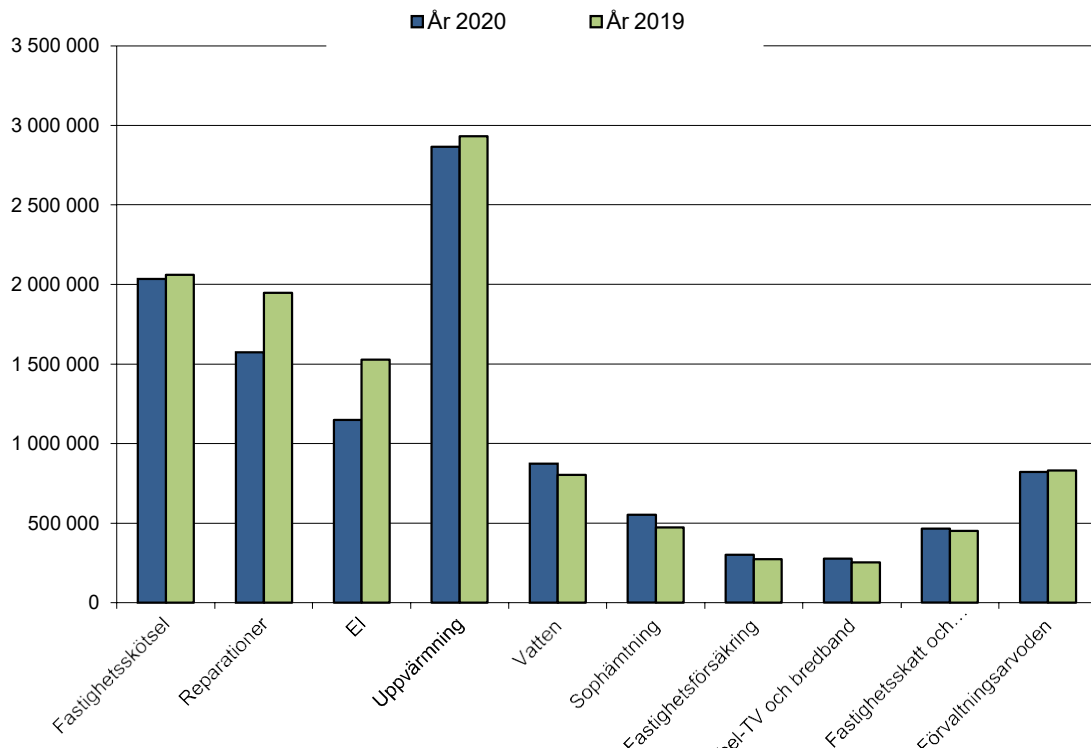
Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

**HSB Bostadsrättsförening Lärkrädet i Haninge****Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

# 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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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 Lärkrådet i Haninge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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 den / 2021

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Lars Larsson  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LARS EINAR EDVIN LARSSON

Internrevisor

Serienummer: 19440518xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2021-02-23 16:26:57Z



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-02-23 19:54:42Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



## **Valberedningens förslag till brf Lärkträdet ordinarie föreningsstämma, 2021-04-15**

### **Ordförande vid föreningsstämman:**

Stefan Johansson, HSB Stockholm.

Justeringsmän och rösträknare vid föreningsstämman föreslås av valberedningen på mötet.

### **Val av styrelse:**

Mandattider:

Förtroendevalda väljs för en mandattid på ett respektive två år.

### **Ledamöter i tur att avgå:**

Ulf Sjögren	( rekryterad externt)
Inger Pahlén	NV72 E
Yvonne Schelander	NV74 E
Ann-Christin Öster	NV68 D

### **Ledamöter som kvarstår till ordinarie föreningsstämma 2022:**

Sebastian Fredriksson	NV48 A	(1 år kvar av 2)
Catarina Andersson	NV50 A	(1 år kvar av 2)
Fredrik Holm	NV74 E	(1 år kvar av 2)

### **Val av styrelseledamöter (2 år):**

Ann-Christin Öster	NV68 D	omval
Ingvar Högström	NV64 D	nyval
Ida Ankarstrand	NV52 B	nyval
Kristina Viberg	NV48 A	nyval

**Val av styrelseledamöter (1 år):**

Karin Klingestedt	NV72 E	nyval
Simon Staaf	NV72 E	nyval

**Val av ordförande (1 år):**

Ann-Christin Öster	NV68 E	nyval
--------------------	--------	-------

**Val av revisor (1 år):**

Lars Larsson	NV70 E	omval
--------------	--------	-------

**Val av revisorssuppleant (1 år):**

Britt-Louise Haage	NV72 E	nyval
--------------------	--------	-------

**Presentation av HSB-ledamot (1 år):**

Joakim Andersson

**Val av valberedning (1 år):**

Valberedningen skall inte föreslå en ny valberedning utan enbart redovisa alla nomineringar som kommit till den avgående valberedningen, samt vilka ledamöter som står till stämmans förfogande.

**Nomineringar:**

Börje Nordqvist	NV68 D	ordförande
Yvonne Lernerud	NV66 D	
Åke Andersson	NV74 E	

**Val av husombud (1 år):**

Kerstin Holmgren	NV48 A	omval
Ingrid Lindgren	NV48 A	omval
Mona Svensk	NV54 B	omval
Hans Östman	NV54 B	omval
Barbro A Hellron	NV62 C	omval
Marianne Hänel	NV62 C	nyval
Margareta Henebratt	NV68 D	omval
Torvald Ivarsson	NV66 D	nyval
Gunilla Ahlinder	NV74 E	omval
Barbro Andersson	NV74 E	omval

**Val av ansvarig för Lärkan, inklusive köksdelen (1 år):**

Kerstin Holmgren	NV48 A	omval
------------------	--------	-------

**Arvoden** för styrelse, revisorer och valberedning, samt principer för andra ekonomiska ersättningar.

Prisbasbeloppet (Pb) för 2021 är 48.600:-.

**Funktion:**

**Arvode:**

Styrelseledamöter:

0,75 Pb (36.450:-) per vald ledamot att fritt fördelas inom styrelsen.

Revisor:	0,5 Pb (24.300:-) per vald revisor. Om två revisorer väljs, skall arvodet vara 0,3 Pb (14.580:-) per vald revisor.
Revisorssuppleant;	0,3 Pb (14.580:-)
Styrelseledamöter, revisor, Lärkanansvarig:	Fast arvode för bredbandskostnader och telefoni, 350:-/månad. Utbetalning i mars, juli, november.
Valberedningen:	0,3 Pb (14.580:-) per vald ledamot.
Förlorad arbetsförtjänst:	Styrelseledamöter, revisorer och valberedare har rätt att få ersättning för förlorad inkomst vid deltagande i kurser och konferenser för bostadsrättsföreningens räkning.
Arbetsgrupper:	Styrelseledamöter och övriga som ingår i arbetsgrupper för föreningen får <b>300:-/tim</b> , alt ersättning enligt Förlorad Arbetsförtjänst. Styrelsen beräknar och lämnar förslag på ett max-belopp per arbetsgrupp till ordinarie föreningsstämma.
Husombud och övriga förtroendevalda:	0,09 Pb (4.374:-) per förtroendevald.
Bilersättning:	Mot uppvisad körsträcka, samt anledning till transport, utbetalas bilersättning enligt Skatteverket fastställd skattefri ersättning.

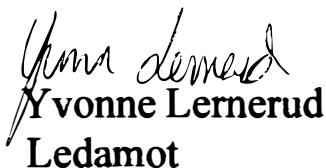
**Valberedningen**  
**äskar medel:**

Till projekttid för 2021 äskas medel  
om **800 timmar á 300:-/arbetad tim,**  
enligt redovisning. Avser balkong-  
nyckelbyte och dörrprojekten

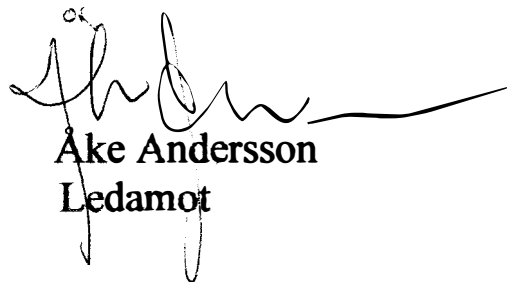
Handen 2021-01-30



**Börje Nordqvist**  
**Ordförande**



**Yvonne Lernerud**  
**Ledamot**



**Åke Andersson**  
**Ledamot**



# Proposition – Fördelning av bidrag för klubbar eller liknande

## **Bakgrund:**

*Bostadsrättsföreningen bidrar i dagsläget med 37 000 kr i bidrag till Seniorklubben. Syftet med bidraget är att främja klubbar (eller liknande) inom föreningen som medlemmarna kan delta i.*

*Under senare tid har inga nya klubbar bildats eller ansökt om bidrag men styrelsen bedömer att detta i framtiden kan ske och att reglerna måste konkretiseras för hur detta bidrag kan sökas och hur bidraget fördelas.*

## **Styrelsens förslag:**

Styrelsen anser att utbetalat bidrag fortsatt ska ligga på nuvarande 37 000 kr och att föreningsstämman måste godkänna att bidragets totala nivå ska höjas.

Styrelsen föreslår ett nytt ansökningsförfarande för bidrag från föreningen.

Respektive klubb måste ansöka om bidrag senast samma datum som för motioner till årsstämman ska lämnas in, för att vara berättigad till bidrag. Detta avser både nya och befintliga klubbar (eller liknande).

I ansökan ska framgå hur klubbens (eller liknande) aktiviteter kommer främja föreningens och föreningens medlemmars gemensamma intressen och behov, enligt föreningens stadgar § 2.

Till årsstämman redovisar styrelsen samtliga inkomna ansökningar om bidrag och framställer den totala summan av ansökningar samt ett förslag (summa bidrag) till stämman för till beslut.

Totalt utbetalat bidrag till klubbar (eller liknande) får dock aldrig överstiga 0,35 % av föreningens nettoomsättning (2021 motsvarar detta ca 75 000 kr).

Om den totala summan av ansökt bidrag ej ryms inom av stämman beslutat belopp föreslår styrelsen att fördelningen av bidraget då ska vara medlemsbaserad för att det ska bli så rättvist som möjligt.

*Ex. Klubb A har 100 medlemmar och Klubb B har 50 medlemmar.*

*Klubb A erhåller då 2/3 av maximalt bidrag och Klubb B erhåller 1/3 av maximalt bidrag.*

*Ex. Klubb A har 98 medlemmar och Klubb B har 2 medlemmar.*

*Klubb A erhåller då 98 % av maximalt bidrag och Klubb B erhåller 2 % av maximalt bidrag.*





**En klubb som erhåller bidrag från föreningen måste vara tillgänglig för samtliga i föreningens medlemmar, dvs alla föreningens medlemmar ska få delta i verksamheten.**

Syftet med denna proposition från styrelsen är att fördelningen av bidrag ska bli så rättvis som möjligt för alla medlemmar. Detta då det är alla medlemmar som bekostar bidraget eftersom det är en del av avgiften.

Det är inte styrelsens intention att sänka bidraget till befintliga klubbar (eller liknande). Förslaget kommer eftersom styrelsen anser att föreningens samtliga medlemmar ska ges möjlighet att delta i beslutsprocessen för denna gemensamma kostnad och att det då på kommande årsstämmor ska vara en egen punkt på agendan.

Styrelsens förhoppning är även att främja föreningsverksamheten och att flera klubbar (eller liknande) startar om detta synliggörs på agendan på årsstämman.



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

**Ombud får endast företräda en medlem.**

Fullmakten ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Fullmakt ges till .....

att företräda .....

med föreningens nummer **(3-siffrigt)** .....i Brf Lärkträdet Haninge

Ort .....

Datum .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning



# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**