

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Larstorp

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades ? och nuvarande stadgar registrerades 1994-12-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Alberto Tenti	Ordförande
Annika Maria Hörlén	Sekreterare
Fabian Markhed Maxe	Kassör
Mona Frank	Ledamot
Louise Maria Charlotte Hassellöf	Ledamot
Sigrid M C Landström Petersen	Ledamot
Johan von Brömssen	Ledamot

Per Mattsson	Suppleant
Mimmi Nilsson	Suppleant
Anna Viktoria Ryott Malmros	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Dan Gårdenfors	Ordinarie Intern
Geza Antal	Suppleant Intern

Valberedning

Magnus Ericsson
Karin Forsslund
Mika Jauhonen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akacian 3 m.fl.	1933	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

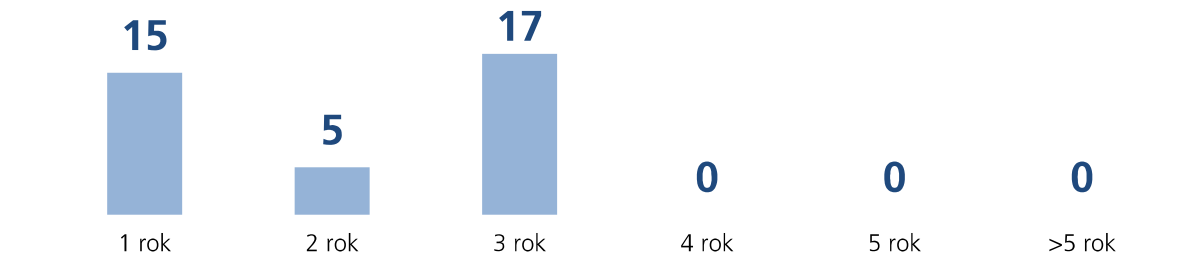
Fastigheten bebyggdes 1933 - 0 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1933.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 210 m², varav 2 210 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av råttstopp	2022
OVK och energideklaration	2022
Nya plattläggningar, häckplantering	2021
Nya kodlås-dosor till alla grindar och portar	2020
Nya takfönster, vindar	2019
Ny el och belysning utsida, portar och latsidan	2016
Takomläggning	2015 - 2016
Fastigheternas innertak (vindar) isolerade	2015 - 2016
Målning av alla fönster, utsida	2015 - 2016
Omfogning av båda fastigheternas tegelfasad	2015 - 2016
Ny markläggning på gården	2013 - 2014
Dränering	2013 - 2014
Relining	2009
Byte av tappvattenrör	2005
Renovering av fönster mot gata	2002

Planerat underhåll	År
Skorstenstätning	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män.

Övrig information

De enklare delarna av fastighetsskötseln hanteras av styrelsen och Brf Larstorks "hustomtar" som utför vissa praktiska sysslor, har kontakt med hantverkare, byter glödlampor i gemensamma utrymmen med mera. Ett antal olika företag har anlåtts för regelbundet underhåll, klottersanering, beskärning av träd och andra större arbeten.

Medlemmarna har själva ansvarat för trappstädning enligt schema i varje trapp. Trädgårdsarbetet sköts också av medlemmarna, främst på utlysta trädgårdsdagar. Dessa infaller sista söndagen varje månad förutom i december. Uppslutningen har varit mycket god detta år och trädgården är i gott skick.

Kommunikation med medlemmarna sker via Facebook, anslag i trapporna och i vissa fall meddelande i medlemmarnas brevlådor. Felanmälan från medlemmar sker via mail på info@brflarstorp.se eller hustomte@brflarstorp.se. Kommunikation med styrelsen sker via mail på info@brflarstorp.se

Föreningens ekonomi

Totalt sett står uppvärmning, räntor och tomträttsavgäld för merparten av föreningens fasta utgifter. Tomträttsavgälden till Malmö stad är höjd sedan 2018. Föreningen har lån på sammanlagt ca 17,5 Mkr, vår belåningsgrad är ca 40% av fastigheternas uppskattade värde. Lånens konsekvenser för månadsavgiften avgörs i hög grad i relation till räntan och hur mycket vinds- och källaryta som säljs av.

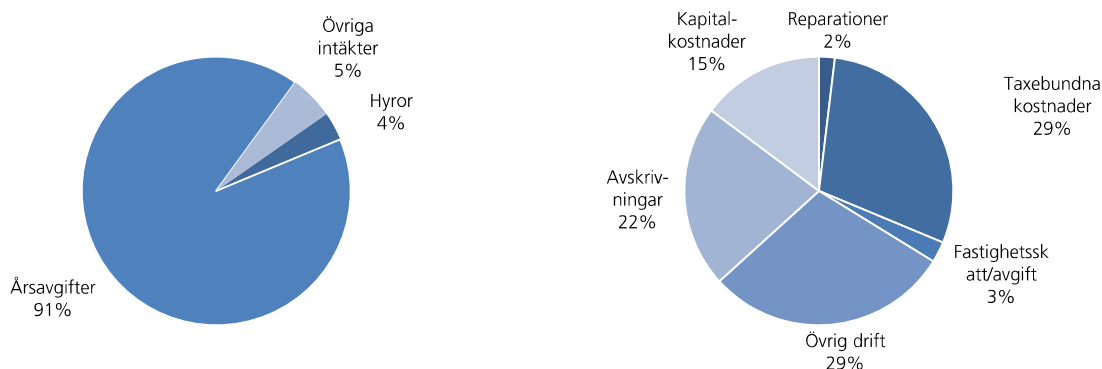
Styrelsens ambition är att genomföra regelbundna (typiskt årliga) men rimliga höjningar på 1-5% för att täcka allmänna prishöjningar och kostnader för framtida renoveringar. Avgiften höjdes inte 2018-2022 men föreningens inkomster ökade tack vare försäljning av vinds- och källarytor. 2023 genomförs en ovanligt stor höjning av avgiften (10%) på grund av det snabbt förändrade omvärldsläget med inflation och stigande räntor. Från 2024 är ambitionen att återigen begränsa höjningarna till max 5%; detta beror dock på prognosen för bolåneräntorna och den underhållsplanen som är under framtagande. En ny bedömning görs i samband med budgeten under hösten 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 545 159	3 628 259
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 081 706	2 050 201
Finansiella intäkter	4 747	503
Minskning kortfristiga fordringar	5 135	0
Medlemsinsatser	12 000	98 000
Ökning av kortfristiga skulder	77 739	41 403
	2 181 327	2 190 107
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 381 115	1 889 168
Finansiella kostnader	323 339	313 536
Ökning av kortfristiga fordringar	0	20 503
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
	1 754 455	2 273 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 972 031	3 545 159
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	426 872	-83 100

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början på året installerades nya rättstopp i källaren. En ny hårdgjord yta skapades mot Mäster Henriksgatan, kantad av uppvuxna buskar som ersätter del av cypresshäcken. För övrigt har enbart löpande underhåll utförts. Det har skett en handfull in- och utflyttningar under året, och även några försäljningar av vinds- och källarytor.

Under våren tog Simab fram en ny energideklaration och utförde den obligatoriska ventilationskontrollen (sk OVK). Föreningen blev ej godkänd, och datum för ombesiktning fastställdes till oktober 2022 (styrelsen begärde och fick uppskov på ett år). Anledningen till detta är framförallt att många köks- och badrumsfläktar är inkopplade till skorstenarna. För att det ska vara godkänt måste de vara täta, men bedömningen är att de inte uppfyller kravet (baserat på ålder och okulära besiktningar). Under höst/vinter har styrelsen tagit in flera offerter på sk skorstenstätning som ska uppföras under 2023.

För att motverka kraftigt ökade fjärrvärmekostnader tog styrelsen beslut att sänka inomhustemperaturen med en grad (från 21 till 20). Offerter på ny energibesparande utrustning i tvättstugor togs fram, men bedömdes vara för dyra. Beslutet kan omvärderas längre fram men för tillfället kommer vi bara utföra löpande underhåll på nuvarande maskinpark.

Två av föreningens lån behövde läggas om i augusti. Styrelsen tog kontakt med Finopti (samarbetspartner till SBC) för att få hjälp med förhandling med storbankerna; detta gav dock inget märkbart resultat. Efter ytterligare egen förhandling med Swedbank valde styrelsen att lägga om lånen till 3 månaders rörlig ränta med tanke på snabbt stigande bundna räntor. Ränteläget bevakas löpande.

Efter ett omfattande budgetarbete tillsammans med SBC kallade styrelsen till ett infomöte den 20 november angående den beslutade avgiftshöjningen på 10%. På mötet redogjorde ordförande och kassör om föreningens ekonomi i nuläget och planer för framtiden, och besvarade frågor från medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	860	860	851	912
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 890	7 913	7 936	8 162
Elkostnad/m ² totalyta	39	26	23	0
Värmekostnad/m ² totalyta	167	169	149	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	59	39	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	146	142	158	163
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-97	-631	-225	25
Nettoomsättning (tkr)	2 076	2 041	1 978	2 014

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 210 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	91 718	1 159	0	90 559
Upplåtelseavgifter	1 851 455	10 841	0	1 840 614
Fond för yttre underhåll	428 894	105 600	-435 546	758 840
S:a bundet eget kapital	2 372 067	117 600	-435 546	2 690 013
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 509 905	-105 600	-195 050	-3 209 255
Årets resultat	-96 597	-96 597	630 596	-630 596
S:a fritt eget kapital	-3 606 503	-202 197	435 546	-3 839 851
S:a eget kapital	-1 234 436	-84 597	0	-1 149 838

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-96 597
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 404 306
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 600
summa balanserat resultat	-3 606 503

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 606 503
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 076 309	2 040 706
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 398	9 495
Summa rörelseintäkter		2 081 706	2 050 201
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 192 612	-1 604 425
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 782	-122 173
Personalkostnader	Not 6	-100 721	-162 570
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-478 596	-478 596
Summa rörelsekostnader		-1 859 711	-2 367 764
RÖRELSERESULTAT		221 995	-317 563
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 747	503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 339	-313 536
Summa finansiella poster		-318 592	-313 033
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-96 597	-630 596
ÅRETS RESULTAT		-96 597	-630 596

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	12 685 852	13 164 448
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 685 852	13 164 448
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 685 852	13 164 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 749	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 985 171	2 725 845
Summa kortfristiga fordringar		4 002 920	2 725 845
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	855 338
Summa kassa och bank		0	855 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 002 920	3 581 183
SUMMA TILLGÅNGAR		16 688 772	16 745 631

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 943 173	1 931 173
Fond för yttre underhåll	Not 11	428 894	758 840
Summa bundet eget kapital		2 372 067	2 690 013
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 509 905	-3 209 255
Årets resultat		-96 597	-630 596
Summa fritt eget kapital		-3 606 503	-3 839 851
SUMMA EGET KAPITAL		-1 234 436	-1 149 838
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 437 500	13 487 500
Leverantörsskulder		191 851	95 449
Skatteskulder		169	0
Övriga skulder		43 660	101 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	250 028	211 070
Summa kortfristiga skulder		13 923 208	13 895 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 688 772	16 745 631

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 900 236	1 899 836
Hyror förråd	71 390	52 160
Bredbandsintäkter	88 992	88 992
Hysesrabatt	0	-280
Överlåtelse/pantsättning	15 688	0
Öresutjämning	3	-2
	2 076 309	2 040 706

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	1 687	0
Övriga intäkter	3 711	9 495
	5 398	9 495

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 050	33 590
	Snöröjning/sandning	11 381	47 738
	OVK Obl. Ventilationskontroll	34 868	0
	Myndighetstillsyn	11 244	0
	Gemensamma utrymmen	13 508	11 702
	Gård	14 233	14 595
	Förbrukningsmateriel	1 034	1 175
	Fordon	0	6 054
		99 318	114 854
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 363	0
	Tvättstuga	8 671	3 428
	Entré/trapphus	1 250	1 288
	Lås	13 316	2 734
	VVS	12 389	2 734
	Elinstallationer	2 838	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 288
	Mark/gård/utemiljö	1 363	2 498
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 385
		41 190	15 355
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	167 831
	Mark/gård/utemiljö	0	267 715
		0	435 546
	Taxebundna kostnader		
	El	87 169	57 327
	Värme	370 059	372 626
	Vatten	106 965	130 232
	Sophämtning/renhållning	72 057	63 580
	Grovsopor	3 620	6 990
		639 870	630 755
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 559	36 370
	Tomträttsavgäld	226 510	226 510
	Bredband	90 962	91 053
		356 031	353 933
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 203	53 983
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 192 612	1 604 425

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	5 159	0
	Juridiska åtgärder	0	6 875
	Inkassering avgift/hyra	1 541	2 416
	Revisionsarvode extern revisor	0	944
	Föreningskostnader	4 195	450
	Styrelseomkostnader	99	700
	Fritids- och trivselkostnader	222	1 580
	Förvaltningsarvode	35 999	60 906
	Administration	28 148	8 006
	Korttidsinventarier	0	3 585
	Konsultarvode	7 129	36 711
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	0
		87 782	122 173

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	76 643	123 708
	Sociala kostnader	24 078	38 862
		100 721	162 570

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	7 862	7 862
	Förbättringar	296 371	296 371
	Markanläggning	174 363	174 363
		478 596	478 596

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 052 404	17 052 404
	Utgående anskaffningsvärde	17 052 404	17 052 404
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 887 955	-3 409 360
	Årets avskrivningar enligt plan	-478 596	-478 596
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 366 551	-3 887 955
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 685 852	13 164 448
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	16 200 000
	Taxeringsvärde mark	14 800 000	13 800 000
		35 200 000	30 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	30 000 000
		35 200 000	30 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	131 743	131 743
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	131 743	131 743
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-131 743	-131 743
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-131 743	-131 743
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	13 140	5 976
	Skattefordran	0	2 051
	Klientmedel hos SBC	2 917 303	1 639 318
	Fordringar	0	2 448
	Fordringar kreditfakturor	0	25 549
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		3 985 171	2 725 845

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	758 840	757 049
	Reservering enligt stadgar	105 600	90 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-435 546	-88 209
	Vid årets slut	428 894	758 840

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	2,170 %	4 000 000	4 000 000	2024-01-25
	Swedbank	2,880 %	6 900 000	6 900 000	2023-02-28
	Swedbank	2,880 %	6 537 500	6 587 500	2023-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		17 437 500	17 487 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 437 500	-13 487 500	
			4 000 000	4 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 187 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 450 000	18 450 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	697	0
	Sociala avgifter	219	0
	Ränta	50 679	33 111
	Avgifter och hyror	198 433	169 671
	Snöröjning/sandning	0	8 288
		250 028	211 070

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter årsskiftet tog styrelsen beslut att anlita Skorstensteamet för den stundande skorstenstättningen. Detta efter noggrann jämförelse av offerterna och samtal med flertalet referenspersoner. Arbetet beräknas börja augusti 2023 och vara klart oktober 2023, i tid för ombesiktning. Avtal är dock ännu ej framtaget i skrivande stund (12 februari 2023).

Offerter har också tagits fram för en ny underhållsplan som ska sträcka sig 50 år i framtiden och uppdateras årligen. Målet är att underhållsplanen ska vara klar till årsstämman och den ska ligga till grund för framtida budgetarbete.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Alberto Tenti
Ordförande

Annika Maria Hörlén
Sekreterare

Fabian Markhed Maxe
Kassör

Mona Frank
Ledamot

Louise Maria Charlotte Hassellöf
Ledamot

Sigrid M C Landström Petersen
Ledamot

Johan von Brömssen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Dan Gårdenfors
Intern revisor

Revisionsberättelse 2022

Till årsmötet i BRF Larstorp, juni 2023

Organisationsnummer 746000-1972

Årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för BRF Larstorp för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden om årsredovisningen

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Förvaltningen

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Larstorp enligt mötesprotokoll för perioden 2022-01-13 - 2022-11-22. Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Uttalanden om förvaltningen

Vad jag kan se av mötesprotokollen så har både den tidigare och nuvarande styrelsen tagit väl hand om alla viktiga ärenden under året. Föreningens utgifter för skötsel av husen och trädgården överensstämmer med de dokumenterade besluten i förvaltningen.

Enligt protokollen har 2022 varit ett lugnt år utan några större händelser i föreningen, förutom att vi fick underkänt i den obligatoriska ventilationskontrollen. Detta innebär att vi behöver använda en stor del av fonden för yttre underhåll under 2023, men det påverkade inte ekonomin under 2022. Samma sak gäller för det förändrade ränteläget under 2022, vilket kommer skapa större utgifter för föreningen under 2023.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2022-05-01



Dan Gärdenfors, revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 900 000	1 900 236	1 900 000
Hyror förråd	134 000	71 390	52 000
Bredbandsintäkter	88 000	88 992	88 000
Överlåtelse/pantsättning	0	15 688	0
Öresutjämning	0	3	0
Fakturerade kostnader	0	1 687	0
Övriga intäkter	0	3 711	0
	2 122 000	2 081 706	2 040 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-18 000	-13 050	-10 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-11 381	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	-34 868	0
Myndighetstillsyn	0	-11 244	0
Gemensamma utrymmen	-13 000	-13 508	-1 000
Gård	-17 000	-14 233	-5 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 034	-3 000
	-100 000	-99 318	-19 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-27 000	-1 363	-32 000
Tvättstuga	0	-8 671	0
Entré/trapphus	0	-1 250	0
Lås	0	-13 316	0
VVS	0	-12 389	0
Elinstallationer	0	-2 838	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 363	0
	-27 000	-41 190	-32 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-700 000	0	0
	-700 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-115 000	-87 169	-53 000
Värme	-447 000	-370 059	-342 000
Vatten	-144 000	-106 965	-86 000
Sophämtning/renhållning	-71 000	-72 057	-63 000
Grovsopor	-8 000	-3 620	-4 000
	-785 000	-639 870	-548 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-38 559	-59 000
Tomträttsavgäld	-227 000	-226 510	-340 000
Bredband	-91 000	-90 962	-119 000
	-359 000	-356 031	-518 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-221 000	-56 203	-53 000
	-221 000	-56 203	-53 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 800	-5 159	-40 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 541	0
Föreningskostnader	-4 000	-4 195	0
Styrelseomkostnader	0	-99	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-222	0
Förvaltningsarvode	-68 000	-35 999	-12 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-6 000
Administration	-6 000	-28 148	-5 000
Konsultarvode	-2 000	-7 129	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 290	-11 000
	-81 800	-87 782	-77 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-78 750	-72 450	0
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Övriga arvoden	-5 000	-2 193	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-23 625	-24 078	0
	-109 375	-100 721	-6 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-8 000	-7 862	-8 000
Förbättringar	-297 000	-296 371	-297 000
Markanläggning	-175 000	-174 363	-175 000
	-480 000	-478 596	-480 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 863 175	-1 859 711	-1 733 000
RÖRELSERESULTAT	-741 175	221 995	307 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	19	0
Låneräntor	-491 000	-323 048	-340 000
Övriga räntekostnader	0	-291	0
	-491 000	-318 592	-340 000
RESULTAT	-1 232 175	-96 597	-33 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se