Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

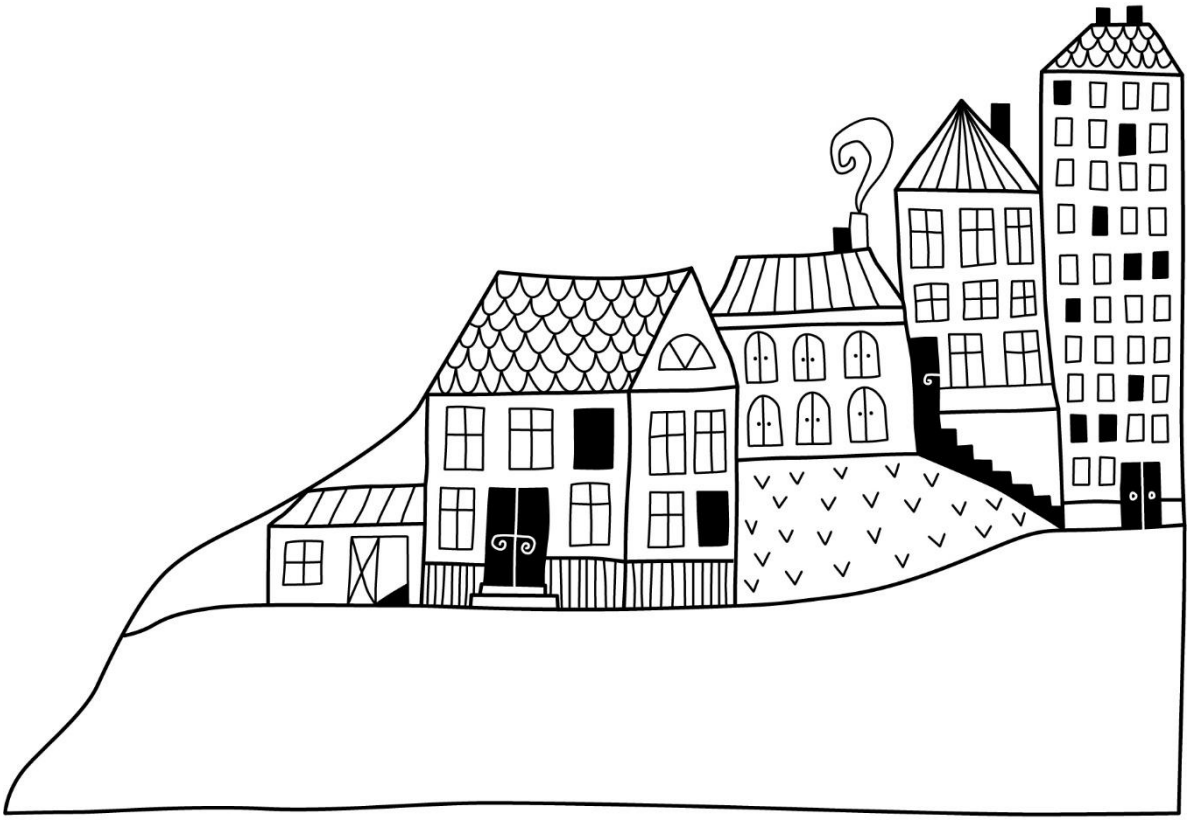
Bostadsrättsförening Lärkan
Org nr: 769613-3292



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575773749 27 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Lärkan avger härmed upprättad årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-27. Nuvarande stadgar registrerades 2026-04-29.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket till största del beror på ökade driftskostnader samt räntekostnader. Driftskostnaderna som ökat mest jämfört med föregående år är underhållskostnad, samfällighetsavgift sam vatten- och värmekostnad.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 292% till 227%.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 49 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rügen 4 i Lunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Stralsundsvägen 90 och 92 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	12
3 rum och kök	6
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	2	Utrustade med laddstation
Antal p-platser	10	
Antal carports	2	Utrustade med laddstation.

Dokument-ID 092221155575773749 27 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Total tomtarea	5 136 m²
Total bostadsarea	2 565 m²
Garagelokaler	23 m²

Årets taxeringsvärde	62 078 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 278 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rügen 6 tillsammans med BRF Hussvalan och BRF Backsvalan. Föreningens andel är 29,5 procent. Samfälligheten förvaltar parkområde, fjärrvärme, VA-ledningar, sophantering, gemensamhetslokal m.m.

Föreningen är även delaktig i samfälligheten Rügen, tillsammans med BRF Hussvalan, BRF Backsvalan och Fastighets AB Balder. Föreningens andel är 15%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar interngata samt gång- och cykelväg, gatubelysning, VA- ledningar.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 19 tkr och planerat underhåll för 544 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-03-11.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 955 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 372 kr/m².
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 955 tkr (372 kr/m²).
Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av trädäck	2016
Underhållsspolning	2016
Underhåll av dörrar i elcentral	2018
Underhållsspolning	2020
Underhåll fasad, loftgångar och dörrar	2022
Uppdatering nödtelefon hiss	2024
Underhåll trappa samt loftgång	2024

Dokument-ID 092221155575773749 27 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	39 746
Tvätt av loftgångar och trappor	18 750
Panelbyte	434 812
Justering plattor	50 248

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Viktor Löfgren	Ordförande	2026
Isak Palmborg	Ledamot	2026
Stina Darabian	Ledamot	2026
Mattias Mårtensson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Lagerborg	Suppleant	2026
Martin Pudaric	Suppleant	2026
Tobias Linsefors	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret fattat beslut nummer två om att anta nya stadgar. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2026-04-29. Föreningen har även under 2025 börjat debiteras samfällighetsavgift gällande Samfällighetsförening Rügen. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 087 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

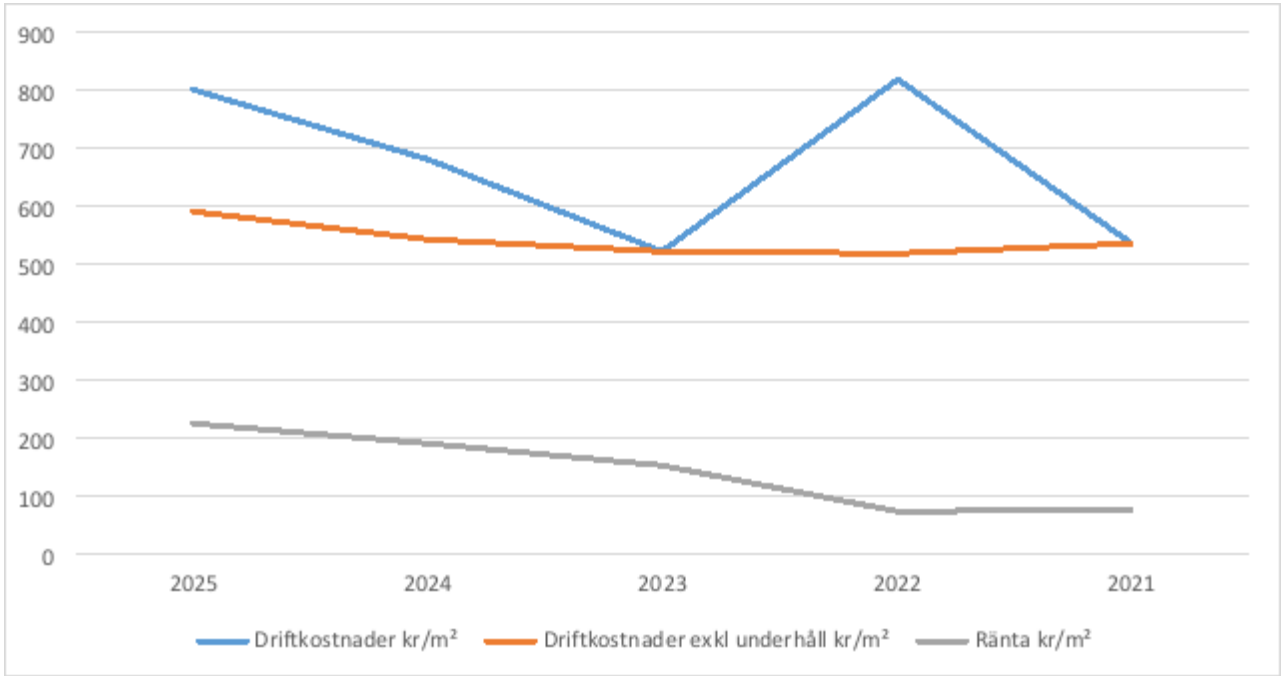
Dokument-ID 092221155557577374927 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 159	2 958	2 890	2 606	2 592
Rörelsens intäkter	3 160	2 959	2 978	2 606	2 593
Resultat efter finansiella poster*	−450	−236	394	−482	217
Resultat exkl avskrivningar	49	264	894	16	711
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−906	−592	194	−571	124
Soliditet %*	60	60	60	60	60
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	29	30	259	20	243
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande år	227	292	259	179	243
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	94	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 198	1 123	1 092	992	978
Driftkostnader kr/kvm	800	677	521	816	535
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	590	540	521	516	535
Energikostnad kr/kvm*	279	243	196	241	206
Underhållsfond kr/kvm	1 808	1 649	1 455	1 184	1 258
Reservering till underhållsfond kr/kvm	369	331	270	227	227
Sparande kr/kvm*	229	239	345	306	275
Ränta kr/kvm	225	191	152	73	74
Skuldsättning kr/kvm*	9 087	9 151	9 226	9 300	9 374
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 168	9 233	9 309	9 384	9 458
Räntekänslighet %*	7,7	8,2	8,5	9,5	9,7

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575773749 27 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade driftskostnader samt räntekostnader. För att säkerställa föreningens framtida åtagande har föreningen i en femårsbudget för 2026 och framåt budgeterat för att finansiera sina kostnader och på sikt uppnå sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Dokument-ID 092221155557577374927 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 320 000	4 266 791	−3 489 826	−235 732
Disposition enl. årsstämmobeslut			−235 732	235 732
Reservering underhållsfond		955 000	−955 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−543 556	543 556	
Årets resultat				−450 173
Vid årets slut	**36 320 000**	**4 678 235**	**−4 137 002**	**−450 173**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 725 558
Årets resultat	−450 173
Årets fondreservering enligt stadgarna	−955 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	543 556
Summa	**−4 587 175**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**-4 587 175**

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

Dokument-ID 092221155577577374927 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 159 316	2 957 873
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	660
Summa rörelseintäkter		**3 160 096**	**2 958 533**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 070 783	−1 751 841
Övriga externa kostnader	Not 5	−324 267	−324 629
Personalkostnader	Not 6	−155 600	−167 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−499 512	−499 512
Summa rörelsekostnader		**−3 050 161**	**−2 743 063**
Rörelseresultat		**109 935**	**215 470**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 251	45 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−584 359	−496 249
Summa finansiella poster		**−560 108**	**−451 202**
Resultat efter finansiella poster		**−450 173**	**−235 732**
Årets resultat		**−450 173**	**−235 732**

Dokument-ID 092221155557577374927 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	58 212 699	58 689 042
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	54 890	78 058
Summa materiella anläggningstillgångar		**58 267 588**	**58 767 100**
Summa anläggningstillgångar		**58 267 588**	**58 767 100**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 219	4 297
Övriga fordringar	Not 12	293	272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	212 843	179 019
Summa kortfristiga fordringar		**217 355**	**183 588**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 366 089	2 337 340
Summa kassa och bank		**2 366 089**	**2 337 340**
Summa omsättningstillgångar		**2 583 444**	**2 520 928**
Summa tillgångar		**60 851 032**	**61 288 028**

Dokument-ID 092221155557577374927 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 320 000	36 320 000
Fond för yttre underhåll		4 678 235	4 266 791
Summa bundet eget kapital		**40 998 235**	**40 586 791**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 137 002	−3 489 826
Årets resultat		−450 173	−235 732
Summa fritt eget kapital		**−4 587 175**	**−3 725 558**
Summa eget kapital		**36 411 060**	**36 861 233**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 557 370	16 150 700
Summa långfristiga skulder		**15 557 370**	**16 150 700**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 959 479	7 532 117
Leverantörsskulder		184 164	122 810
Skatteskulder		142 428	136 758
Övriga skulder	Not 16	-712	−2 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	597 244	487 106
Summa kortfristiga skulder		**8 882 603**	**8 276 095**
Summa eget kapital och skulder		**60 851 032**	**61 288 028**

Dokument-ID 092221155575773749 27 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	109 935	215 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	499 512	499 512
	609 446	**714 982**
Erhållen ränta	525	45 047
Erlagd ränta	−511 733	−496 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**98 239**	**263 202**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−33 767	−30 975
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	130 245	−12 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**194 717**	**219 878**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−165 968	−194 468
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−165 968**	**−194 468**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	28 749	25 410
Likvida medel vid årets början	2 337 340	2 311 929
Likvida medel vid årets slut	2 366 089	2 337 340

Dokument-ID 092221155575773749 27 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
IMD	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 787 072	2 604 720
Hyror, garage	12 000	12 800
Hyror, p-platser	48 850	54 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−250	−10 000
Elavgifter	162 462	152 313
Kabel-tv-avgifter	124 488	124 488
Övriga ersättningar*	24 697	19 364
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−3	−12
Summa nettoomsättning	**3 159 316**	**2 957 873**

**Avser pant- och överlåtelseavgifter samt avgift för uthyrning i andrahand.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	780	660
Summa övriga rörelseintäkter	**780**	**660**

Dokument-ID 092221155575773749 27 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−543 556	−354 424
Reparationer	−18 604	−37 905
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−73 188	−69 240
Samfällighetsavgifter	−457 240	−439 167
Försäkringspremier	−52 999	−47 376
Kabel- och digital-TV	−124 452	−124 452
Serviceavtal	0	33 550
Obligatoriska besiktningar	−77 704	−83 479
Vatten	−158 586	−120 267
Fastighetsel	−244 242	−222 904
Hushållsel	−14 698	−11 721
Uppvärmning	−305 514	−274 455
Summa driftskostnader	**−2 070 783**	**−1 751 841**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−261 121	−252 725
IT-kostnader	−1 957	−1 308
Arvode, yrkesrevisorer	−17 938	−16 875
Övriga försäljningskostnader	−5 292	−5 155
Övriga förvaltningskostnader	−15 246	−25 682
Kreditupplysningar	−3 000	−2 406
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−16 170	−16 617
Representation	−378	0
Bankkostnader	−2 730	−2 708
Övriga externa kostnader	−434	−1 153
Summa övriga externa kostnader	**−324 267**	**−324 629**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−118 400	−127 136
Sociala kostnader	−37 200	−39 946
Summa personalkostnader	**−155 600**	**−167 082**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−476 343	−476 343
Avskrivning Installationer	−23 168	−23 168
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−499 512**	**−499 512**

Dokument-ID 092221155575773749 27 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 726	44 945
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	526	101
Övriga ränteintäkter	−1	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**24 251**	**45 047**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−581 871	−493 272
Övriga räntekostnader	−2 488	−2 857
Övriga finansiella kostnader	0	−120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−584 359**	**−496 249**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 581 000	54 581 000
Mark	10 110 000	10 110 000
	64 691 000	**64 691 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**64 691 000**	**64 691 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 001 958	−5 525 615
	−6 001 958	**−5 525 615**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−476 343	−476 343
	−476 343	**−476 343**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−6 478 301**	**−6 001 958**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**58 212 699**	**58 689 042**
Varav		
Byggnader	48 102 699	48 579 042
Mark	10 110 000	10 110 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	62 000 000	60 200 000
Lokaler	78 000	78 000
Totalt taxeringsvärde	**62 078 000**	**60 278 000**
varav byggnader	*50 078 000*	*47 078 000*
varav mark	*12 000 000*	*13 200 000*

Dokument-ID 092221155575773749 27 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	231 683	231 683
	231 683	**231 683**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**231 683**	**231 683**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−153 625	−130 457
	−153 625	**−130 457**
Årets avskrivningar		
Installationer	−23 168	−23 168
	−23 168	**−23 168**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−176 793	−153 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−176 793**	**−153 625**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**54 890**	**78 058**
Varav		
Installationer	54 890	78 058

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	293	272
Summa övriga fordringar	**293**	**272**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	23 726	0
Förutbetalda försäkringspremier	56 396	52 999
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 364	65 042
Förutbetald elavgift	401	401
Förutbetald vattenavgift	0	3 238
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 742	20 742
Förutbetald samfällighetsavgift	42 214	36 597
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**212 843**	**179 019**

Dokument-ID 092221155557577374927 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 459 015	1 459 015
Transaktionskonto	907 074	878 325
Summa kassa och bank	**2 366 089**	**2 337 340**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	23 516 849	23 682 817
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−114 000	−118 468
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	−7 845 479	-7 413 649
Långfristig skuld vid årets slut	**15 557 370**	**16 150 700**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,31%	2026-04-30	7 925 947	0	80 468	7 845 479
SBAB	1,00%	2027-05-10	8 343 221	0	28 500	8 314 721
SBAB	2,85%	2028-05-11	7 413 649	0	57 000	7 356 649
Summa			**23 682 817**	**0**	**165 968**	**23 516 849**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 7 845 479kr villkorsändras och 114 000 kr ska amorteras varför totalt 7 959 479 kr betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 671 370 kr till betalning mellan 2 och 3 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag, samt att löpande amortering per år är 194 468 kr är kvarstående lån i föreningen efter fem år 22 544 509 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	−712	−2 696
Summa övriga skulder	**-712**	**−2 696**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 201	36 950
Upplupna räntekostnader	129 561	56 935
Upplupna elkostnader	26 165	26 214
Upplupna revisionsarvoden	17 938	16 875
Upplupna styrelsearvoden	118 400	117 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 744	14 016
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	256 235	218 516
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**597 244**	**487 106**

Dokument-ID 092221155557577374927 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Not 18 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	28 380 000	28 380 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 092221155577577374927 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Viktor Löfgren	Isak Palmborg
Mattias Mårtensson	Stina Darabian

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155577577374927 Signerat VL, IP, MM, SD, RS

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577374927

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Lärkan
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-05-06 14:03:55 CEST (+0200) av Susanne Vokk (SV)
Färdigställt 2026-05-12 14:15:50 CEST (+0200)

Initierare

Susanne Vokk (SV)
Riksbyggen
susanne.vokk@riksbyggen.se

Signerare

Viktor Löfgren (VL)
viktor.lofgren@gmail.com
+46708100860

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTOR LÖFGREN"
Signerade 2026-05-06 17:24:37 CEST (+0200)

Isak Palmborg (IP)
isak.palmborg@telia.com
+46725109565

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISAK PALMBORG"
Signerade 2026-05-06 18:41:06 CEST (+0200)

Mattias Mårtensson (MM)
mattias_m_0301@hotmail.com
+46709415695

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Erik Mattias Mårtensson"
Signerade 2026-05-07 17:55:01 CEST (+0200)

Stina Darabian (SD)
stina@darabian.se
+46739764436

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STINA DARABIAN"
Signerade 2026-05-11 16:01:56 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577374927

Rijad Sadikovic (RS)
rijad.sadikovic@faktor.se
+46737075621

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2026-05-12 14:15:50 CEST (+0200)

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

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lärkan
Org.nr 769613-3292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lärkan för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

Document ID: 0e55e39b-84be-4e89-b160-98d2bf68b464

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 våra uttalanden. Risken 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.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.

- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lärkan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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

Document ID: 0e55e39b-84be-4e89-b160-98d2bf68b464

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

_____
Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Document ID: 0e55e39b-84be-4e89-b160-98d2bf68b464

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: 0e55e39b-84be-4e89-b160-98d2bf68b464