



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Sparande 225 kr/kvm |  Investeringsbehov 387 kr/kvm |  Skuldsättning 7 633 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 7 % |  Energikostnad 233 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 1 067 kr/kvm | |

Årsredovisning 2025

HSB Brf Lärkbacken i Tullinge

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
225 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har ett tillfredställande sparande och ligger i spannet måttligt till högt. Sparandet per kvm har ökat från föregående år. Under februari 2026 satte vi undan ytterligare 50 000 kr i fonderade medel hos HSB.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
387 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Underhålls- och förvaltningsplan följs. För större investeringar framöver finns det fonderade medel avsatta. Kommande tänkta investeringar är till viss del beroende på årsstämans beslut. Underhållsåtgärder för bl. a. tak har gjort att ex. omläggning av tak har kunnat skjutas framåt till 2030 eller mer.

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 633 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Vi följer amorteringsplan och har förbättrat skuldsättningen mot tidigare år.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Vi har totalt sänkt räntekänsligheten trots att föreningen har högre räntekostnad i och med omläggning av tidigare lån. Alla lån är placerade på fast ränta.

NYCKELTAL



Energikostnad
233 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Höjningen av energipriset beror på kall vinter och höjda energipriser överlag.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Nej

NYCKELTAL



Årsavgift
1 067 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vi har endast ett lån kvar med väldigt låg ränta och efter det är alla lån marknadsmässigt satta. Driftkostnaderna för föreningen har under året ökat, så som renhållning, el, vatten och fjärrvärme etc. Höjningen av avgiften har gjort att vi nu ligger på en bra nivå och samtidigt står rustade för fortsatt framdrift enligt den budget som är satt.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lärkbacken i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 769606-2038 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Banslätt 6 | 2001-02-02 | 2003 och 2004 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 70 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 682 |
| 45 | p-platser (inom Banslätt GA:2) | 0 |
| 10 | p-platser | 0 |
| 2 | cykelförråd | 0 |
| Totalt 127 objekt | | 4 682 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 34 st 2 rok, 14 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|------------------------|-----|---------|---------|----------------------|
| Botkyrka Banslätt GA:2 | G:A | | 45 / 54 | Väg, Parkeringsplats |

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Leif Erling Emmoth | Ledamot | 2025-05-20 | |
| Christer Norberg | Ordförande | 2025-05-20 | |
| Arne Hansson | Ledamot | 2018-05-29 | |
| Mia Andrén | Ledamot | 2016-06-01 | |
| Ann Tylestam | Ledamot | 2025-09-21 | |
| Jovan Raskovic | Ledamot | 2018-05-29 | 2025-01-13 |
| Jenny Kronwall | Ledamot | 2025-05-20 | |
| Annelie Stam | Ledamot | 2016-06-01 | 2025-05-20 |
| Niklas Vieru | Ledamot | 2025-05-20 | |
| Tomas Hjelm | Ledamot | 2018-05-29 | |
| Daniel Korpysz | Ledamot | 2022-05-30 | 2025-09-21 |
| Carl Magnusson | Ledamot | 2024-05-28 | 2025-01-13 |
| Arvid Sandberg | Ledamot | 2025-05-20 | 2025-09-10 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Arne Hansson, Mia Andren och Christer Norberg. Niklas Vieru (flyttar) samt Arvid Sandberg (avsagt sig uppdraget i styrelsen)

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Erling Emmoth, Arne Hansson, Christer Norberg och Tomas Hjelm.

Revisorer har varit Hans Johannesson med Otto Kalliorinne som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit Bertil Arbin (sammankallande) samt Carl Magnusson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad 50-årig underhålls- och investeringsplan som sträcker sig till år 2075. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-24.

Fortsatt värmeinjustering i olika steg med beräkningar och inställningar.
Bytt bär-rullar till alla hissdörrar.
Bytt frekvensriktare i hiss.

Stora kostnader för reparationer av hissarna, vilket blir ett stämmobeslut om vi skall påbörja byte av hissar.
Bytt sand i sandlådan.
3-årsavtal med Nomor/Rentokil om skadedjursbekämpning.
I övrigt mindre underhållsåtgärder utförda enligt underhållsplan .
Utökat julbelysningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har bytt innerdörrarna till hissarna. Tillsammans med vår grannförening har vi installerat fyra eluppladdningsplatser för bilar. På baksidan mellan husen och cykelförråden har gångvägen breddats för att möjliggöra bättre tillträde för byggmaskiner.
Balkongreparationer är slutförda. Åtgärdat fuktskador i två badrum.
I samband med besiktning av taken har takluckorna för uppstigning bytts till en stadigare konstruktion.
Installation av belysning på uteplatsen och bakom husen har genomförts.
Se över möjligheten att utöka billaddningsplatser för att nyttja grön omställningsbidraget innan det tas bort.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--------------------------------------------------|
| 2026 | Fasadtvätt |
| 2026 | Fortsatt värmeinjustering vid behov |
| 2030 | Byte av takpapp |
| 2026 | Spolning av dagvattenbrunnar |
| 2026 | Åtgärd av värmeväxlare och pumpar |
| 2026 | Påbörja byte av hissar (Årsstämmebeslut) |
| 2026 | Vägbom för hindrande av trafik (Årsstämmebeslut) |
| 2026 | Soprumsförändringar med mer kärl för nya lagkrav |
| 2026 | Stamspolning |

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 225 | 187 | 163 | 143 | 281 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 7 633 | 7 710 | 7 787 | 7 966 | 8 146 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 7 636 | 7 710 | 7 787 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 8 | 8 | 9 | 9 |
| Energikostnad, kr/kvm | 233 | 211 | 183 | 154 | 154 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 067 | 1 024 | 934 | 894 | 894 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 96 | 95 | 94 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 116 | 1 080 | 993 | 945 | 928 |
| Nettoomsättning, tkr | 5 202 | 5 055 | 4 553 | 4 343 | 4 344 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -589 | -108 | -526 | -325 | -64 |
| Soliditet, % | 58 | 58 | 58 | 58 | 57 |

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningarna, samt även årets planerade underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt med 459 419 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 225 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 5% för 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 46 378 072 | 0 | 0 | 46 378 072 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 5 423 000 | 0 | 0 | 5 423 000 |
| Underhållsfond, kr | 1 747 091 | 0 | -230 957 | 1 516 134 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 53 548 163 | 0 | -230 957 | 53 317 206 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -2 017 411 | -107 521 | 230 957 | -1 893 976 |
| Årets resultat, kr | -107 521 | 107 521 | -589 192 | -589 192 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -2 124 932 | 0 | -358 235 | -2 483 168 |
| S:a eget kapital, kr | 51 423 231 | 0 | -589 192 | 50 834 038 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 449 000 kr samt ianspråktagande skett med 679 957 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -2 124 933 |
| Årets resultat, kr | -589 192 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -449 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 679 957 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -2 483 168 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -2 483 168 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 202 133 | 5 054 501 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 24 410 | 17 569 |
| Summa Rörelseintäkter | | 5 226 543 | 5 072 070 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 685 307 | -3 197 093 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -147 092 | -185 539 |
| Personalkostnader | Not 6 | -264 051 | -215 619 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -962 898 | -962 898 |
| Övriga rörelsekostnader | | -500 | 0 |
| Summa Rörelsekostnader | | -5 059 847 | -4 561 149 |
| Rörelseresultat | | 166 696 | 510 921 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 42 938 | 54 254 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -798 826 | -672 696 |
| Summa Finansiella poster | | -755 887 | -618 442 |
| Resultat efter finansiella poster | | -589 192 | -107 521 |
| Resultat före skatt | | -589 192 | -107 521 |
| Årets resultat | | -589 192 | -107 521 |

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 84 263 348 | 85 222 166 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 10 | 8 160 | 12 241 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 84 271 509 | 85 234 407 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

84 272 009 **85 234 907**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 1 470 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 1 732 408 | 1 409 084 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 252 885 | 307 609 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 1 986 763 | 1 716 693 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 1 750 000 | 1 700 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar | | 1 750 000 | 1 700 000 |

Summa Omsättningstillgångar

3 736 763 **3 416 693**

Summa Tillgångar

88 008 771 **88 651 600**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 51 801 072 | 51 801 072 |
| Fond för yttre underhåll | 1 516 134 | 1 747 091 |
| Summa Bundet eget kapital | 53 317 206 | 53 548 163 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 893 976 | -2 017 411 |
| Årets resultat | -589 192 | -107 521 |
| Summa Ansamlad förlust | -2 483 167 | -2 124 933 |

Summa Eget kapital

50 834 039 51 423 230

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 22 773 666 | 25 687 433 |
| Summa Långfristiga skulder | | 22 773 666 | 25 687 433 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 12 977 175 | 10 410 308 |
| Leverantörsskulder | | 558 386 | 441 109 |
| Skatteskulder | Not 16 | 15 396 | 11 129 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 250 | 250 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 849 860 | 678 141 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 14 401 067 | 11 540 937 |

Summa Skulder

37 174 733 37 228 370

Summa Eget kapital och skulder

88 008 771 88 651 600

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 166 696 | 510 921 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 962 898 | 962 898 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 962 898 | 962 898 |
| Erhållen ränta | 46 002 | 52 253 |
| Erlagd ränta | -788 138 | -667 912 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 387 458 | 858 160 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 136 286 | -49 923 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 282 575 | 98 899 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 418 861 | 48 976 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 806 319 | 907 136 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -346 900 | -359 400 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -346 900 | -359 400 |
| Årets kassaflöde | 459 419 | 547 736 |
| Likvida medel vid årets början | 3 003 377 | 2 455 642 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 462 796 | 3 003 377 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från 2023, värdet är inte 0 kronor men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från 2023, värdet är inte 0 kronor men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Not 2 | Nettoomsättning | | |
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 4 778 568 | 4 639 200 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 217 488 | 219 213 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 198 250 | 203 542 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 8 063 | 0 |
| | Hyror övrigt | 6 000 | 5 000 |
| | Övriga primära intäkter | 19 422 | 21 522 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 5 227 791 | 5 088 477 |
| | Hysesbortfall | -25 658 | -33 976 |
| | <i>Summa</i> | -25 658 | -33 976 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 5 202 133 | 5 054 501 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 24 410 | 0 |
| | Övriga sekundära intäkter | 0 | 17 569 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 24 410 | 17 569 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -905 783 | -832 945 |
| | Snö och halk-bekämpning | -118 609 | -179 206 |
| | Reparationer | -299 104 | -159 970 |
| | Planerat underhåll | -679 957 | -21 038 |
| | Försäkringsskador | -22 242 | -382 791 |
| | El | -257 448 | -291 316 |
| | Uppvärmning | -641 176 | -652 843 |
| | Vatten | -193 324 | -148 255 |
| | Sophämtning | -134 594 | -116 641 |
| | Fastighetsförsäkring | -171 511 | -157 129 |
| | Kabel-TV och bredband | -140 879 | -140 860 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -120 680 | -114 100 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -3 685 307 | -3 197 093 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -25 740 | -13 329 |
| | Administrationskostnader | -30 585 | -98 814 |
| | Extern revision | -16 000 | -15 000 |
| | Konsultkostnader | -11 000 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -42 060 | -41 250 |
| | Föreningsverksamhet | -16 557 | -12 445 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -5 150 | -4 700 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -147 092 | -185 539 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -178 864 | -157 618 |
| | Revisionsarvode | -8 820 | -8 595 |
| | Övriga arvoden | -22 638 | -9 168 |
| | Sociala avgifter | -43 779 | -36 988 |
| | Övriga personalkostnader | -9 950 | -3 250 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -264 051 | -215 619 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -958 818 | -958 818 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -4 080 | -4 080 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -962 898 | -962 898 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -798 106 | -671 976 |
| | Övriga räntekostnader | -720 | -720 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -798 826 | -672 696 |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 85 582 391 | 85 582 391 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 14 780 500 | 14 780 500 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 219 559 | 219 559 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 100 582 450 | 100 582 450 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -15 360 284 | -14 401 466 |
| | Årets avskrivningar | -958 818 | -958 818 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -16 319 101 | -15 360 284 |
| | Utgående redovisat värde | 84 263 348 | 85 222 166 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 69 000 000 | 74 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 16 200 000 | 22 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | Summa | 85 200 000 | 96 200 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 48 216 000 | 48 216 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Ställda säkerheter | 48 216 000 | 48 216 000 |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 100 399 | 100 399 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 100 399 | 100 399 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -88 159 | -84 078 |
| | Årets avskrivningar | -4 080 | -4 080 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -92 239 | -88 159 |
| | Utgående redovisat värde | 8 160 | 12 241 |

| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 500 | 500 |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 712 796 | 1 303 377 |
| | Övriga fordringar | 19 612 | 105 707 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 1 732 408 | 1 409 084 |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 4 630 | 7 694 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 248 254 | 299 915 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 252 885 | 307 609 |
| Not 14 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i> | | |
| | Placeringar HSB | 1 750 000 | 1 700 000 |
| | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | 1 750 000 | 1 700 000 |

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|--------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank Hypotek AB | 0,75% | 2026-01-23 | 5 382 550 | 45 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,13% | 2026-12-22 | 7 377 725 | 60 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 4,31% | 2028-09-25 | 3 244 758 | 50 000 |
| Svenska Handelsbanken Tullinge | 3,07% | 2029-12-01 | 5 388 408 | 12 500 |
| Svenska Handelsbanken Tullinge | 2,98% | 2029-03-01 | 4 675 000 | 50 000 |
| Svenska Handelsbanken Tullinge | 3,01% | 2027-12-30 | 5 269 900 | 54 400 |
| Svenska Handelsbanken Tullinge | 4,06% | 2027-09-30 | 4 412 500 | 50 000 |
| | | | 35 750 841 | 321 900 |

| | |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del | 22 773 666 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 216 900 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 12 760 275 |
| Kortfristig del | 12 977 175 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 321 900 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 1 287 600 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,53% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Skatteskulder</i> | | |
| Skatteskulder | 15 396 | 11 129 |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | 15 396 | 11 129 |

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Depositioner | 250 | 250 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 250 | 250 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 448 071 | 423 351 |
| Upplupna räntekostnader | 87 254 | 76 566 |
| Övriga upplupna kostnader | 314 535 | 178 224 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 849 860 | 678 141 |

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-12.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lärkbacken i Tullinge, org.nr. 769606-2038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lärkbacken i Tullinge 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 31 december 2025 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. Revisoremas 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 från Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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. 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 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.
- 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.
- 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 Bostadsrättsförening Lärkbacken i Tullinge för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Johannesson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Lärkbacken i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Crister Norberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 07:07:11



Mia Andrén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:32:04



Niklas Vieru

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:38:28



Leif Erling Emmoth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 06:22:00



Lars Arne Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 10:02:17



Jenny Kronwall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:02:48



Ann Tylestam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:53:51



Tomas Hjelm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:00:31



Hans Johannesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 15:34:37



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:39:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Lärkbacken i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Johannesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 15:31:44



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:39:34



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.