



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Lärkan



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lärkan med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-0329 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-10-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lärkan 13	1952-09-16	1953

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 595
8	garageplatser	120
7	p-platser	0
<b>Totalt 42 objekt</b>		<b>1 715</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 12 st 2 rok, 3 st 3 rok, 5 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pär Svensson	Ordförande		2025-10-23
Camilla Svensson	Ordförande	2025-10-23	
Camilla Svensson	Ledamot		
Catarina Ölund	Ledamot		
Jim Bylund	Ledamot		
Magnus Larsson	Ledamot		
Camilla Källberg	Suppleant		
Jonas Norin	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jim Bylund och Magnus Larsson samt suppleant Jonas Norin.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pär Svensson, Catarina Ölund, Camilla Svensson, Jim Bylund och Magnus Larsson.

Revisorer har varit HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Åsa Granath och Elin Palm Rydenhag, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen saknar underhållsplan men ser årligen över fastighetens underhållsbehov.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske med lägst 0,3% av fastighetstaxeringen. Styrelsen har beslutat att sätta av 100 tkr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-01, varvid planen uppdaterades.

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Byte av föreningens låssystem.
2023	Byte av vattenmätare och tryckjusterare på vattenledning.
2023	Inköp av nya utemöbler till uteplatsen.
2024	Byte av en tvättmaskin i tvättstugan.
2025	Byte av en tvättmaskin i tvättstugan.

Föreningen planerar inga större åtgärder under de närmaste 5 åren.

Årtal	Åtgärd
2026	Planera för en plats där föreningens medlemmar kan sortera plast, papper, glas mm.
2027-2028	Inget planerat.

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	236	134	75	116	205
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	490	1 038
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	1	2
Energikostnad, kr/kvm	327	283	285	259	254
Årsavgifter, kr/kvm	846	789	754	693	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	899	775	740	729	733
Nettoomsättning, tkr	1 435	1 329	1 269	1 247	1 255
Resultat efter finansiella poster, tkr	201	59	8	91	245
Soliditet, %	91	90	90	73	60

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	42 400	0	0	42 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 023 952	0	43 900	2 067 852
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 066 352</b>	<b>0</b>	<b>43 900</b>	<b>2 110 252</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 004 769	59 341	-43 900	1 020 210
Årets resultat, kr	59 341	-59 341	200 590	200 590
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 064 110</b>	<b>0</b>	<b>156 690</b>	<b>1 220 800</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 130 462</b>	<b>0</b>	<b>200 590</b>	<b>3 331 052</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 100 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	1 064 110
Årets resultat, kr	200 590
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 100
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 220 800</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 220 800</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 434 666	1 329 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 434 816</b>	<b>1 329 304</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 100 031	-1 146 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 478	-25 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-120 249	-120 249
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 249 758</b>	<b>-1 292 803</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>185 058</b>	<b>36 501</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 532	22 840
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>15 532</b>	<b>22 840</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>200 590</b>	<b>59 341</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>200 590</b>	<b>59 341</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>200 590</b>	<b>59 341</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	2 183 494	2 303 743
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>2 183 494</b>	<b>2 303 743</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>2 183 494</b>	<b>2 303 743</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	150
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	416 003	165 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 754	92 714
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>513 757</b>	<b>258 669</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	944 098	923 016
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>944 098</b>	<b>923 016</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 457 856</b>	<b>1 181 685</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>3 641 349</b>	<b>3 485 428</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	42 400	42 400
Fond för yttre underhåll	2 067 852	2 023 952
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 110 252</b>	<b>2 066 352</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 020 210	1 004 769
Årets resultat	200 590	59 341
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 220 800</b>	<b>1 064 110</b>

### **Summa Eget kapital**

**3 331 052 3 130 462**

### Skulder

#### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder	93 579	131 556
Skatteskulder	Not 10 5 035	2 647
Övriga kortfristiga skulder	17 102	17 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 194 582	203 667
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>310 298</b>	<b>354 966</b>

### **Summa Skulder**

**310 298 354 966**

### **Summa Eget kapital och skulder**

**3 641 349 3 485 428**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	185 058	36 501
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	120 249	120 249
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>120 249</b>	<b>120 249</b>
Erhållen ränta	15 532	22 840
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>320 839</b>	<b>179 590</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 643	-2 927
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-44 669	22 537
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-48 312</b>	<b>19 611</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>272 527</b>	<b>199 201</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>272 527</b>	<b>199 201</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 065 452</b>	<b>866 251</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 337 980</b>	<b>1 065 452</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	506 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### 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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

**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:** 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 %:** 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 277 700	1 183 056
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	31 898	34 979
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	40 500	40 500
	Hyror lokaler	34 881	24 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	42 240	42 240
	Övriga primära intäkter	11 447	4 529
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 438 666</b>	<b>1 329 304</b>
	Hysesbortfall	-4 000	0
	<i>Summa</i>	<b>-4 000</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 434 666</b>	<b>1 329 304</b>

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	150	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>150</b>	<b>0</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-230 912	-254 536
	Snö och halk-bekämpning	-45 055	-78 107
	Reparationer	-61 027	-109 163
	Planerat underhåll	-56 100	-51 000
	Försäkringsskador	-8 377	-2 888
	El	-87 580	-117 175
	Uppvärmning	-302 607	-284 589
	Vatten	-131 723	-84 292
	Sophämtning	-47 788	-40 812
	Fastighetsförsäkring	-25 896	-23 745
	Kabel-TV och bredband	-54 339	-54 332
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 628	-46 240
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 100 031</b>	<b>-1 146 876</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-10 978	-6 033
	Extern revision	-17 500	-19 250
	Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-394
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-29 478</b>	<b>-25 677</b>
Not 6	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	-114 839	-114 839
	Avskrivning på markanläggning	-5 411	-5 411
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-120 249</b>	<b>-120 249</b>
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 677 078	5 677 078
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 000	42 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	135 270	135 270
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>5 854 348</b>	<b>5 854 348</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 550 604	-3 430 355
	Årets avskrivningar	-120 249	-120 249
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 670 854</b>	<b>-3 550 604</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>2 183 494</b>	<b>2 303 743</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	12 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	208 000	223 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>20 208 000</b>	<b>18 423 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 800 000	3 800 000
	Varav i eget förvar	-3 800 000	-3 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	393 881	142 436
	Övriga fordringar	22 122	23 369
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>416 003</b>	<b>165 805</b>
Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	944 098	923 016
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>944 098</b>	<b>923 016</b>
Not 10	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	5 035	2 647
	<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>5 035</b>	<b>2 647</b>
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	115 295	121 402
	Övriga upplupna kostnader	79 287	82 265
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>194 582</b>	<b>203 667</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

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 Bostadsrättsföreningen Lärkan, org.nr. 789200-0329

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lärkan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Camilla Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 20:02:42



### Jim Bylund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 21:14:45



### Catarina Ölund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:02:12



### Magnus Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:06:47



### Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:44:52



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lärkan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:43:39



# 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.