

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lärkan

774400-0014

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lärkan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter Ängen 15 och 17 i Säffle kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Ängen 15 och 17 består av 13 bostäder på Karlstadsvägen i Säffle. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll har under de senaste åren gjorts med 33 600 kr per år. Avsättningen beslutas på föreningsstämman. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har sitt säte i Säffle.

Styrelse

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Nykvist	Ordförande
Ida Sundström	Ledamot
Amie Proper	Ledamot
Ulrika Mattsson	Ledamot
Lena Mihlzén	Suppleant

Firman tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades år 2023, vilken uppdateras löpande och utgör ett viktigt underlag för föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Underhållsplanen ligger till grund för bedömning av framtida underhållsbehov samt för avsättning till föreningens fond för yttre underhåll. Planen används även vid fastställande av årsavgifter för att säkerställa att föreningen kan möta framtida underhållsåtgärder utan större ekonomiska variationer.

Under året har föreningen genomfört planerat underhåll i form av utökad belysning vid parkeringsplatser samt service av ventilationssystem, vilket är i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen planerar följande större underhållsåtgärder under de kommande åren:

2026: Installation av bergvärme

2028: Byte av takfönster

2030: Installation laddstolpar för elbil

Styrelsen gör löpande bedömningar av underhållsbehovet och uppdaterar planen vid behov för att säkerställa en rättvisande och aktuell planering av föreningens framtida åtaganden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På föreningens årsstämma 2025-05-20 beslutades att föreningen ska övergå till bergvärme, installation förväntas ske under 2026.

På samma möte beslutades även en höjning av månadsavgiften med 8%, vilket trädde i kraft 2025-07-01.

Medlemsinformation

Samtliga bostäder i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett då lägenhet 25 1201 fick ny ägare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	599	556	499	477
Resultat efter finansiella poster	30	-352	-54	78
Soliditet (%)	-32	-36	11	15
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	739	678	609	581
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	885	956	1 006	1 049
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	885	956	1 006	1 049
Sparande per kvm (kr/kvm)	36	-408	-45	116
Räntekänslighet (%)	1	1	2	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	107	410	352	250
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	99	100

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	107 132	11 000	400 400	-406 101	-352 181	-239 750
Disposition av föregående års resultat:				-352 181	352 181	0
Överföring yttre fond			33 600	-33 600		0
Årets resultat					-28 390	-28 390
Belopp vid årets utgång	107 132	11 000	434 000	-791 882	-28 390	-268 140

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-791 881
årets vinst	28 390
	-763 491
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-763 491
	-763 491

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		599 046	556 033
Övriga intäkter		500	0
		599 546	556 033
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-460 524	-770 980
Övriga kostnader		-70 154	-81 126
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 806	-17 660
		-539 484	-869 766
Rörelseresultat		60 062	-313 733
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		483	3 768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 331	-42 216
		-29 848	-38 448
Resultat efter finansiella poster		30 214	-352 181
Resultat före skatt		30 214	-352 181
Skatt på årets resultat		-1 824	0
Årets resultat		28 390	-352 181

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

302 039

310 845

302 039

310 845

Summa anläggningstillgångar

302 039

310 845

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

11 837

8 975

11 837

8 975

Kassa och bank

337 947

354 162

Summa omsättningstillgångar

349 784

363 137

SUMMA TILLGÅNGAR

651 823

673 982

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

4

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

118 132

118 132

Fond för yttre underhåll

5

434 000

400 400

552 132

518 532

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-791 881

-406 101

Årets resultat

28 390

-352 181

-763 491

-758 281

Summa eget kapital

-211 360

-239 750

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

1 824

0

Summa avsättningar

1 824

0

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

7

0

55 984

Summa långfristiga skulder

0

55 984

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

26 665

27 977

Aktuella skatteskulder

13 542

13 038

Övriga skulder

743 400

728 260

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

77 752

88 472

Summa kortfristiga skulder

861 359

857 747

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

651 823

673 982

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat efter finansiella poster	30 214	-352 181
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8 806	17 660
Betald inkomstskatt	-2 862	4 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	36 158	-329 556

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av leverantörsskulder	-1 312	4 668
Förändring av kortfristiga skulder	4 924	699 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 770	374 724

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-55 984	-728 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 984	-728 260

Årets kassaflöde

-16 214 **-353 536**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	354 162	707 697
Likvida medel vid årets slut	337 948	354 161

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången från tidigare regelverk har endast påverkat redovisningen av materiella anläggningstillgångar, främst genom införande av komponentindelning och justerade avskrivningsprinciper. Övergången har inte medfört någon påverkan på eget kapital vid ingången av jämförelseåret. Jämförelsetalen har räknats om i enlighet med K3:s övergångsregler.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell fastighetsskatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	-599 047	-556 033
	-599 047	-556 033

I föreningens årsavgifter ingår avgifter för värme, VA-kostnader samt el för gemensamhetsanläggning.

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	883 021	883 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 021	883 021
Ingående avskrivningar	-572 176	-554 516
Årets avskrivningar	-8 806	-17 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-580 982	-572 176
Utgående redovisat värde	302 039	310 845

Not 4 Förändringar i eget kapital, föregående år

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1	107 132	11 000	400 400	406 101	352 181
Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	107 132	11 000	400 400	406 101	352 181
Balanseras i ny räkning				352 181	-352 181
Överföring av yttre fond			33 600	-33 600	
Årets resultat					-28 390
Belopp vid årets utgång	107 132	11 000	434 000	724 682	-28 390

Not 5 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	-434 000	-400 400
	-434 000	-400 400

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	-55 984
	0	-55 984

Ändrade redovisningsnormer för bostadsrättsföreningar gör att lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga skulder

Not 7 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 743 400 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	55 984
	0	55 984
 Kortfristiga skulder	 743 400	 728 260

Årsredovisningen beslutades 2026-05-26

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-05-26

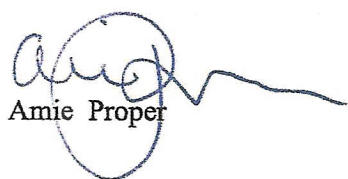
Säffle



Fredrik Nykvist
Ordförande



Ida Sundström



Amie Proper



Ulrika Mattsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 maj 2026



Anneli Rangfeldt
Revisor