

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Lärkstigen Bostadsrättsförening
Org nr: 769636–5134



Dagordning ordinarie föreningsstämma enligt stadgarna § 28

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av stämmoordförande
- 4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

Innehållsförteckning

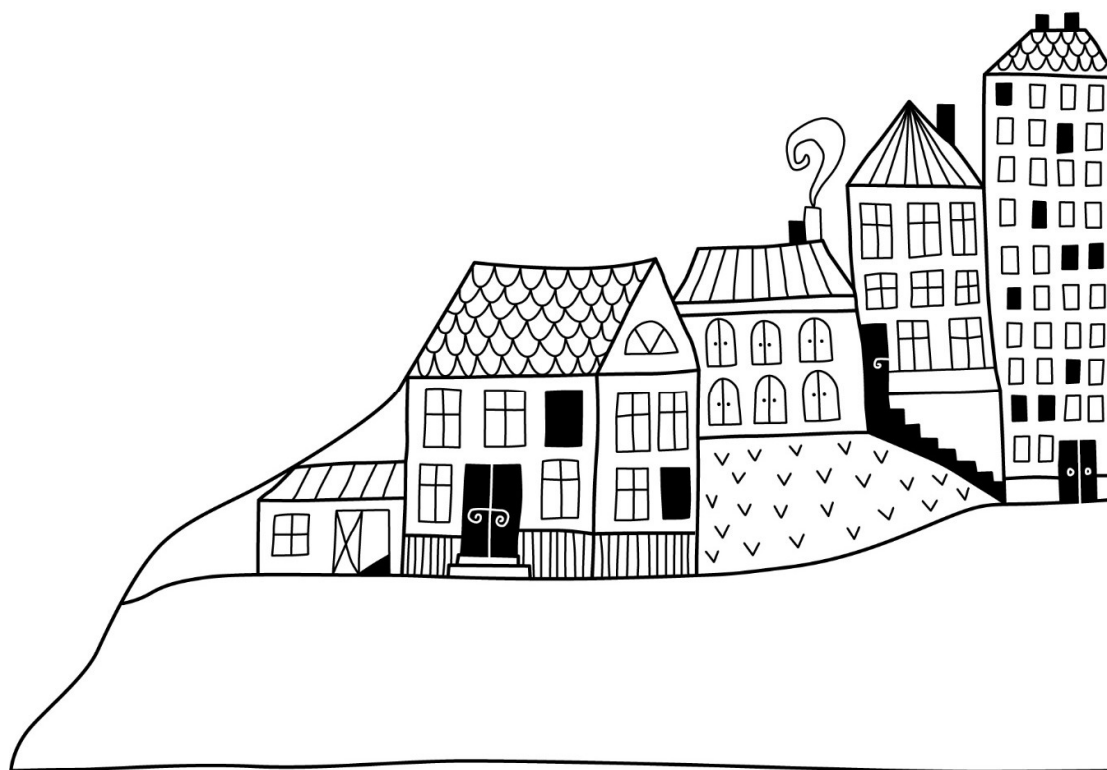
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Dagordning ordinarie föreningsstämma enligt stadgarna § 28

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lärkstigen Bostadsrättsförening får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-07-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-19. Föreningen har sitt säte i Sävar, Umeå kommun.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år. Det beror främst på att föreningen höjt årsavgiften, samt ökade intäkter från elavgifter och bredband/tv. Samtidigt har inte kostnaderna ökat lika mycket. Driftkostnader, övriga kostnader och räntekostnader har ökat måttligt.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 18%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 175% till 228%.

I resultatet ingår avskrivningar med 449 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 514 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sävar 3:65 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 22 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2020. Dessutom finns 26 parkeringsplatser varav 24 är försedda med eluttag för laddning av elbilar. Fastighetens adress är Lärkstigen 8, 918 31 Sävar. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse och rättsskyddsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	6
3 rum och kök	9
4 rum och kök	3
Totalt	22

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	26	9 carport, 15 öppna platser, 2 besöksplatser

Total tomtarea	2 205 m ²
Total bostadsarea	1 503 m ²

Årets taxeringsvärde	21 065 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 784 000 kr

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning för Umeå Sävar GA:25 som avser väg. Detta innebär att föreningen kommer att ha del av kostnader för drift och underhåll av väg.

Föreningen är också delägare i 2 samfälligheter som båda förvaltas av Sävar bys samfällighetsförening: Umeå Sävar S:32 (0,075%), urfjällskog och Umeå Sävar S:34 (0,075%), lertag.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 19 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2022-10-17 som är framtagen av Norrskenet och styrelsen. Den visar på en underhållskostnad fram till år 2081 på 36 261 tkr, som motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 604 tkr per år (402 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har inte gjorts för verksamhetsåret, vilket är enligt rekommendationen i föreningens underhållsplan. Hos föreningen ligger reservationen lägre än den genomsnittliga kostnaden.

Den 16 juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden att bostadsrättsföreningar, från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025, inte längre får tillämpa K2 som redovisningsregelverk. Föreningen kommer därför att övergå till K3, vilket innebär att tillgångar ska delas upp i komponenter och skrivas av över tid, i stället för att hanteras via underhållsplanen och fondavsättningar. Denna förändring kommer även att påverka framtida rekommendationer kring avsättningar.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Lindh	Ordförande	2026
Rebecca Nylén	Sekreterare	2027
Mari Burlin	Ledamot	2027
Torbjörn Sjöberg	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Wallmark	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Karlsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 6 %.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 960 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter för hushållsel eller andra obligatoriska avgifter såsom avgift för kabel-TV och bredband, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Föreningen är momsregistrerad för försäljning av el, individuell mätning och debitering (undermätare i lägenheterna).

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 771	1 642	1 359	1 170	1 148
Resultat efter finansiella poster	65	-22	-29	-147	-87
Soliditet %	64	64	63	63	63
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	90	87	84	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 078	985	805	675	680
Energikostnad kr/kvm	203	206	192	180	187
Sparande kr/kvm	342	284	274	195	235
Skuldsättning kr/kvm	13 239	13 378	13 518	13 658	13 797
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 239	13 378	13 518	13 658	13 797
Räntekänslighet %	12,3	13,6	17	20	20

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår IMD-avgift för hushållsel och avgift för kabel-TV och bredband som är obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 230 000	1 773 127	543 938	-836 746	-22 212
Disposition enl. årsstämmobeslut				-22 212	22 212
Reservering underhållsfond			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					65 400
Vid årets slut	34 230 000	1 773 127	543 938	-858 958	65 400

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-858 959
Årets resultat	65 400
Summa	-793 559

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 793 559
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 770 505	1 641 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	4 750
Summa rörelseintäkter		1 770 805	1 646 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-523 399	-581 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 158	-109 526
Personalkostnader	Not 6	-31 931	-40 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-448 884	-448 884
Summa rörelsekostnader		-1 211 371	-1 181 164
Rörelseresultat		559 434	465 124
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 942	8 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-498 976	-495 365
Summa finansiella poster		-494 034	-487 336
Resultat efter finansiella poster		65 400	-22 212
Årets resultat		65 400	-22 212



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	54 689 908	55 130 521
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	107 514	115 784
Summa materiella anläggningstillgångar		54 797 422	55 246 306
Summa anläggningstillgångar		54 797 422	55 246 306
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	7 653	980
Övriga fordringar	Not 13	63 575	495 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	74 910	53 225
Summa kortfristiga fordringar		146 138	549 839
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	985 587	239 663
Summa kassa och bank		985 587	239 663
Summa omsättningstillgångar		1 131 725	789 502
Summa tillgångar		55 929 147	56 035 808

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	36 003 127	36 003 127
Fond för yttre underhåll	543 938	543 938
Summa bundet eget kapital	36 547 065	36 547 065
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-858 959	-836 746
Årets resultat	65 400	-22 212
Summa fritt eget kapital	-793 559	-858 959
Summa eget kapital	35 753 506	35 688 106
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 000 000
Summa långfristiga skulder	14 000 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 897 500
Leverantörsskulder		70 933
Övriga skulder	Not 17	642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	206 566
Summa kortfristiga skulder	6 175 641	20 347 702
Summa eget kapital och skulder	55 929 147	56 035 808



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	559 434	465 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	448 884	448 884
	1 008 318	914 007
Erhållen ränta	6 178	2 326
Erlagd ränta	-500 470	-490 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	514 026	426 138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	402 465	170 142
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	39 433	-299 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	955 924	296 801
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i installationer	0	-124 055
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-124 055
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-210 000	-210 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210 000	-210 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	745 924	-37 254
Likvida medel vid årets början	239 663	276 917
Likvida medel vid årets slut	985 587	239 663

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten. I begreppet årsavgift ingår elavgift (IMD), avgifter för bredband och kabel-TV.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer (elbilsaddare)	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 443 168	1 364 908
Hyrer, p-platser	161 960	158 515
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 631	-11 880
Elavgifter	121 109	67 536
Kabel-tv-avgifter	61 776	47 344
Övriga ersättningar	6 122	11 623
Fakturerade kostnader	0	3 471
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	21
Summa nettoomsättning	1 770 505	1 641 538

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	4 750
Summa övriga rörelseintäkter	300	4 750

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-18 524	-7 010
Försäkringspremier	-21 240	-7 530
Kabel- och digital-TV	-80 558	-66 279
Serviceavtal	-1 118	-4 337
Obligatoriska besiktningar	-1 289	-1 279
Snö- och halkbekämpning	-23 932	-37 445
Förbrukningsinventarier	-6 226	-8 029
Vatten	-79 462	-80 645
Fastighetsel	-98 942	-110 363
Uppvärmning	-126 166	-118 927
Sophantering och återvinning	-35 520	-38 389
Förvaltningsarvode drift	-30 421	-101 700
Summa driftskostnader	-523 399	-581 933

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-126 429	-39 844
IT-kostnader	-1 200	-1 698
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-29 375
Övriga förvaltningskostnader	-29 175	-30 887
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 116	0
Kontorsmateriel	-2 672	0
Telefon och porto	-66	0
Bankkostnader	-2 600	-1 956
Övriga externa kostnader	-900	-5 766
Summa övriga externa kostnader	-207 158	-109 526

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-17 160	-16 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 780	-800
Sociala kostnader	-2 991	-13 222
Summa personalkostnader	-22 811	-40 822

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-440 613	-440 613
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 270	-8 271
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-448 884	-448 884

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 467	8 029
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	128	0
Övriga ränteintäkter	347	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 942	8 029

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-498 573	-495 333
Övriga räntekostnader	-403	-32
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-498 976	-495 365

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 061 317	44 061 317
Mark	12 941 810	12 941 810
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 003 127	57 003 127

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 872 606	-1 431 993
	-1 872 606	-1 431 993

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-440 613	-440 613
	-440 613	-440 613

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 313 219	-1 872 606
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	54 689 908	55 130 521
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	41 748 098	42 188 711
Mark	12 941 810	12 941 810

Taxeringsvärde

	21 065 000	19 784 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>19 000 000</i>	<i>18 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>2 065 000</i>	<i>1 784 000</i>
-------------------	------------------	------------------

Not 11 Inventarier och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	124 055	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	124 055
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 055	124 055
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-8 271	0
	-8 271	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 270	-8 271
	-8 270	-8 271
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-16 541	-8 271
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 541	-8 271
Restvärde enligt plan vid årets slut	107 514	115 784

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 653	0
Kundfordringar	0	980
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 653	980

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos anställda	0	9 120
Skattekonto	63 575	59
Momsfordringar	0	63 169
Övriga kortfristiga fordringar, klientmedelskonto Nordea	0	423 286
Summa övriga fordringar	63 575	495 634

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 467	5 703
Förutbetalda försäkringspremier	14 358	14 061
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 547	28 281
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	4 776
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 569	405
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 969	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 910	53 225

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, SBAB	400 000	0
Transaktionskonto, Swedbank	585 587	239 663
Summa kassa och bank	985 587	239 663

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	19 897 500	20 107 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-210 000	-210 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 687 500	-19 897 500
Långfristig skuld vid årets slut	14 000 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya/Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB	2,42%	2025-12-19	7 000 000,00	-7 000 000,00	0,00	0,00
SEB	2,42%	2026-06-17	6 107 500,00	0,00	210 000,00	5 897 500,00
SEB	2,68%	2027-09-28	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
SEB	2,84%	2028-09-28	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
Summa			20 107 500,00	0,00	210 000,00	19 897 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 210 000 kr och villkorsändra 5 687 500 kr varför den delen av skulden beräknas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 5 897 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	642	0
Summa övriga skulder	642	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	8 935	10 429
Upplupna driftskostnader	0	12 378
Upplupna elkostnader	12 095	12 782
Upplupna vattenavgifter	20 016	20 544
Upplupna värmekostnader	14 642	15 336
Upplupna kostnader för renhållning	8 377	9 235
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	3 538
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	139 752	115 733
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 566	205 275

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 4 maj 2026.

Årsredovisningen undertecknas 2026 – de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Digital signering, se bilaga

Anders Lindh, ordförande

Digital signering, se bilaga

Rebecca Nylén, ledamot

Digital signering, se bilaga

Torbjörn Sjöberg, ledamot

Digital signering, se bilaga

Mari Burlin, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 – datum som framgår av min elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter.

Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Lärkstigen Bostadsrättsförening

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Lärkstigen Bostadsrättsförening i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577141671

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Lärkstigen

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2026-05-04 13:44:18 CEST (+0200) av Ylva

Hellman (YH)

Färdigställt 2026-05-06 09:34:25 CEST (+0200)

Initierare

Ylva Hellman (YH)

Riksbyggen

ylva.hellman@riksbyggen.se

Signerare

Anders Lindh (AL)

lindhanders50@gmail.com

+46705654236



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Gunnar Lindh"

Signerade 2026-05-04 13:47:53 CEST (+0200)

Torbjörn Sjöberg (TS)

torbjornsjoberg43@gmail.com

+46703629526



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN SJÖBERG"

Signerade 2026-05-05 08:32:37 CEST (+0200)

Mari Burlin (MB)

marbur62@gmail.com

+46767973269



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARI
BURLIN"

Signerade 2026-05-06 08:08:24 CEST (+0200)

Rebecca Nylén (RN)

rebeccanylen1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REBECCA NYLÉN"

Signerade 2026-05-05 12:03:36 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577141671

Michelle Karlsson (MK)

Azets Revision & Rådgivning AB

michelle.karlsson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MICHELLE KARLSSON"

Signerade 2026-05-06 09:34:25 CEST (+0200)

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

