

Årsredovisning för  
**BRF Lärkan 4**  
716453-0466

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

## **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i BRF Lärkan 4 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026 - - . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Örebro 2026 - -

Pernilla Wikström-Pehrson  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lärkan 4, 716453-0466, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Örebro.  
Föreningen utgör en äkta bostadsrättsförening.  
Föreningen har en underhållsplan.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

/Löpande text../

#### **Medlemsinformation**

##### Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheten har beteckning Kvarteret 68 Lärkan tomt nr 4.

Till fastigheten hör ett källarförråd och ett vindsförråd. Föreningens gemensamhetslokaler finns i källaren; tvättstuga med torkrum, cykelförråd, verkstad/målarrum, övernattningsrum, pingisrum och samlingslokal. Grönskande innergård med sitt- och grillplats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.  
I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetens lägenheter är fördelade enligt nedan:

3 st. lägenheter om 3 rum och kök

2 st. lägenheter om 4 rum och kök.

3 st. lägenheter om 5 rum och kök

Fastighetens totala bostadsyta är 1100 kvadratmeter.

Årsavgifterna fördelas enligt andelstal och inte enligt bostadsyta.

##### Förtroendevalda

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter.

Vid ordinarie föreningsstämman valdes

Pernilla Wikström-Pehrson till ordförande på ett år.

Till styrelseledamöter valdes

Anna Leander - vald på 2 år 2024

Florence Söderberg - vald på 2 år 2024

Anton Benke - nyvald på 2 år

Patrik Anshelm - nyvald på 2 år

Som suppleant valdes

Lars Molin, omvald på 2 år

(Kvarstår som suppleant Bengt Almgren vald på 2 år 2024)

##### Revisorer

Nyvald av Björn Göransson, vald på 1 år, sammankallande

Nyvald av Kate Pelly, vald på 1 år

Valberedning  
Omval Birgitta Almgren, vald på 1 år, sammankallande  
Omval Kate Pelly, vald på 1 år

Styrelsen har under tiden från konstituerande styrelsemötet efter ordinarie föreningsstämman - 23 april 2025 bestått av  
Ordförande Pernilla Wikström-Pehrson  
Vice ordförande Florence Söderberg  
Sekreterare Anton Benke  
Ekonomiansvarig Anna Leander

Ordinarie ledamot  
Patrik Anshelm

Suppleanter  
Lars Molin  
Bengt Almgren

Ekonomi  
Fastighetens taxeringsvärde är 14 800 000 kr, varav 6 000 000 utgör tomtvärdet.

Den ekonomiska ställningen framgår av resultat- och balansräkningen för året samt budgetuppföljningen.

Resultatet av årets verksamhet var 22 017 kr. Intäkterna var totalt 445 260 kr.

Föreningen har fyra lån på totalt 807 142 kr per den 31 december 2025.

Vid varje styrelsemöte, utom det konstituerande, har redovisats aktuell förbrukning och kostnad av respektive för fjärrvärme, el och kallvatten i relation till senaste årens dito.

Årsavgifter  
Styrelsen har följt den fastställda budgeten och planerar inte för någon höjning av avgifterna under 2026.

Inkomstskatt  
Föreningen klassificeras skattemässigt som ett äkta privatbostadsföretag.  
Föreningen beskattas endast för de inkomster som inte ingår i fastighetsförvaltningen.

Verksamheten under året.  
Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande.

Stadgar  
Revidering av stadgar har påbörjats under hösten 2024 och har pågått under 2025.

Ordningsföreskrifter  
Inga ändringar i ordningsföreskrifterna är skett under året.

**+ Planunderhåll + vad som skett under året**

## Flerårsöversikt

	2025	2024	Belopp i kr 2023
Nettoomsättning	445 260	426 710	460 250
Resultat efter finansiella poster	22 017	-2 960	36 333
Soliditet, %	32	30,9	45
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	405	388	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	100	
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	733	743	
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	733	743	
Sparande per m <sup>2</sup>	20	-3	
Energikostnad per m <sup>2</sup>	230	236	
Räntekänslighet %	1,8	1,9	
Balansomslutning	1 331 916	1 330 037	
Eget kapital	428 419	406 403	
Kassalikviditet%	1,6	1,4	
Skuldränta%	3	48,7	
Lån per kvadratmeter boyta	733	743	

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m<sup>2</sup>

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Balansomslutning

Bostadsrättsföreningens samlade tillgångar.

Eget kapital

Bostadsrättsföreningens nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldränta (%)  
Finansiella kostnader i procent av totala skulder (=skulder avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	581 000	-171 638	2 960
Balanseras i ny räkning		-2 960	-2 960
Årets resultat			22 017
<b>Vid årets slut</b>	<b>581 000</b>	<b>-174 598</b>	<b>22 017</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-174 598
Årets resultat	22 017
Totalt	-152 581
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-152 581
Summa	-152 581

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	445 260	426 710
Övriga rörelseintäkter		-	4 667
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>445 260</b>	<b>431 377</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-352 775	-398 563
Övriga externa kostnader	4	-34 733	-16 401
Personalkostnader		-15 412	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 268	-20 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-423 188</b>	<b>-435 232</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 072</b>	<b>-3 855</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	24	924
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-79	-29
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55</b>	<b>895</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 017</b>	<b>-2 960</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>22 017</b>	<b>-2 960</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>22 017</b>	<b>-2 960</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	1 076 186	1 089 054
Inventarier, verktyg och installationer	8	42 738	50 138
Summa materiella anläggningstillgångar		1 118 924	1 139 192
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		1 118 924	1 139 192
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		6 957	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	33 144
Summa kortfristiga fordringar		6 957	33 144
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		212 618	157 701
Summa kassa och bank		212 618	157 701
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		219 575	190 845
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		1 338 499	1 330 037

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		581 000	581 000
Summa bundet eget kapital		581 000	581 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-174 598	-171 637
Årets resultat		22 017	-2 960
Summa fritt eget kapital		-152 581	-174 597
<b>Summa eget kapital</b>		<b>428 419</b>	<b>406 403</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder		6 445	6 445
Summa obeskattade reserver		6 445	6 445
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	12	807 142	817 743
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-10 601	-35 505
Summa långfristiga skulder		796 541	782 238
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 601	35 505
Skatteskulder		-	115
Övriga skulder		-	2 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	96 493	96 815
Summa kortfristiga skulder		107 094	134 951
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 338 499</b>	<b>1 330 037</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	22 072	-3 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
	<hr/> 22 072	<hr/> -3 855
Betald skatt	15 516	14 670
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>37 588</b>	<b>10 815</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	32 771	-21 543
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-27 743	35 790
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>42 616</b>	<b>25 062</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<hr/> <b>42 616</b>	<hr/> <b>25 062</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>157 700</b>	<b>198 091</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<hr/> <b>200 316</b>	<hr/> <b>223 153</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Inventarier, verktyg och installationer	10

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	445 260	426 710
Extra avgift medlemmar	-	-
Återbetalning försäkring	-	4 667
<b>Summa</b>	<b>445 260</b>	<b>431 377</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fjärrvärme	200 917	198 591
Fjärrvärme grundbesök	4 500	4 350
Elavgifter	25 574	23 608
Kallvatten	26 013	36 602
Renhållning och städning utvändigt och invändigt	-	1 305
Sophämtning	11 789	10 549
Snöröjning	-	899
Reparation och underhåll fastighet	-	45 535
Underhåll av brandskydd	3 327	3 336
Försäkringspremie	41 142	38 603
Fastighetsskatt	15 516	14 670
Övriga fastighetskostnader	-	1 779
Räntekostnader lånen fastigheten	23 997	18 736
<b>Summa</b>	<b>352 775</b>	<b>398 563</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Uppvaktning, fest o arbetsdag samt årsmöte	6 625	5 549
Programkostnader	-	1 935
Ekonomitjänster	16 954	4 305
Avgift bolagsverket	800	800
Bankkostnader	7 535	993
Avgift bostadsrätterna	2 820	2 820
<b>Summa</b>	<b>34 734</b>	<b>16 402</b>

#### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, även skatteverket	24	924
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>924</b>

#### Not 6 Räntekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, även skatteverket	-79	-29
<b>Summa</b>	<b>-79</b>	<b>-29</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 561 843	1 561 843
	1 561 843	1 561 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-472 789	-459 921
-Årets avskrivning enligt plan	-12 868	-12 868
	-485 657	-472 789
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 076 186</b>	<b>1 089 054</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	8 800 000	1 286 843
Mark	6 000 000	275 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>14 800 000</b>	<b>1 561 843</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	256 197	256 197
Vid årets slut	256 197	256 197
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-206 059	-198 659
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 400	-7 400
Vid årets slut	-213 459	-206 059
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 738</b>	<b>50 138</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	37 105	37 105
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
VA nov-dec	6 184	7 670
Elnät nov	1 599	1 464
Fjärrvärme nov	24 535	22 925
Elnät dec	1 693	1 640
Fjärrvärme dec	24 707	26 012
Jämtkraft dec	670	-
Summa	96 493	96 816

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	1 000 000	1 000 000

## Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	629 617	640 218
Totalt	629 617	640 218

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken / Stadshypotek	2,9	2026-04-30	165 896	170 896
Handelsbanken / Stadshypotek	3,05	2026-04-30	13 112	14 204
Handelsbanken / Stadshypotek	2,61	2027-06-01	600 004	602 504
Handelsbanken / Stadshypotek	2,45	2027-06-30	28 130	30 139

### Kommentar till not

kortfristig del av långfristig skuld 10 601 kr (10 601 kr)

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes

\_\_\_\_\_  
Pernilla Wikström-Pehrson Datum  
Verkställande direktör

\_\_\_\_\_  
Anna Leander Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Florence Söderberg Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Anton Benke Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Patrik Anshelm Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Molin Datum  
Styrelsesuppleant

\_\_\_\_\_  
Bengt Almgren Datum  
Styrelsesuppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Björn Gustavsson  
Godkänd revisor

\_\_\_\_\_  
Kate Pelly  
Godkänd revisor