

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lärkliden
769641-6200

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lärkliden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Bostadsrättsföreningen Lärkliden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen

Föreningen bildades i november 2022. I februari 2024 förvärvade föreningen samtliga aktier i Lärkliden Projekt AB, org nr 559245-0745, till en initial köpeskilling. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Skogome 13:10, tidigare del av Skogome 7:25, i Göteborgs kommun som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 10 876 kvm, varav 4 220 kvm är bostadsarea. Genom förvärvet erhöll föreningen även en entreprenad för uppförandet av 34 st bostäder i form av 7 parhusbyggnader och 5 radhuslängor. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Bergman & Höök AB.

Säljaren av företaget Lärkliden Projekt AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av par- och radhusen och föreningen köper således samtliga hus till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen tog sin början våren 2023 och färdigställdes i december 2024.

Genom överföringen av fastigheten uppstår en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 43 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den vid likvidationstillfället gällande företagsbeskattningen. För 2024 var den 20,6%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Bostadsrättsföreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-05 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands Län, Göteborg kommun.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

34 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 2025-06-11:

Magnus Fredin	Ordförande
Rui Ferreira	Ledamot
Rickard Ljung	Ledamot
Joachim Lysell	Ledamot
Raha Taherianfard	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Annika Larsson
R V Kunadharaju
Dennis Högström

Sittande styrelse har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Andreas Lidhed

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lärkliden. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun. Adresser: Apelgårdsgatan 70-108 . Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
14	4	100
12	5	131
8	6	156
34		4220

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året tillsattes styrelsen för föreningen.
- Föreningen har under året omförhandlat sitt elavtal till fast kWh-pris.
- Föreningen har under året omförhandlat två av bolånen från rörlig till fast ränta.
- Under året behövde altanerna åtgärdas eftersom måtten för de nya sopkärlen inte stämde. För hus utan altan breddades istället platsen för sopkärlen.
- Under året upptäcktes det att man felaktigt kopplat på sig föreningens vatten till byggnationen av systerföreningen, Lärkgläntan. Detta medförde stora kostnader för Lärkliden, vilket kommer att kompenseras av Devaco AB.
- Föreningen har under året installerat farthinder som åtgärd mot fortkörning inom området.
- Föreningen har under året arrangerat en städdag för medlemmarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen känner inte till några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut som påverkar föreningens resultat eller ställning.

Upplysning vid förlust

Föreningen bildades under 2024 och befinner sig därmed i ett uppstarts- och etableringsskede. Årets redovisade resultat uppgår till -1 549 756 kr, vilket medför en ackumulerad förlust om -1 603 228 kr.

Den tillämpade avskrivningsmetoden enligt K3 innebär att avskrivningarna belastar resultatet i högre utsträckning än vad som påverkar föreningens kassaflöde. Styrelsen har gjort en bedömning av föreningens ekonomiska situation och konstaterar att kassaflödet, med nuvarande avgiftsnivå, är tillräckligt för att täcka löpande driftkostnader, planerat underhåll samt avtalade amorteringar på föreningens lån.

Den redovisade förlusten är därmed i huvudsak av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Något omedelbart behov av avgiftshöjning föreligger därför inte utifrån nuvarande prognoser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024
Nettoomsättning	2 231	0
Resultat efter finansiella poster	-1 595	35
Soliditet (%)	86,8	67,4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,1	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	517	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 783	6 467
Räntekänslighet (%)	9,2	13,0
Skuldränta (%)	3,2	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	118	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	110	9

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	161 789 000	14 908 000	0	0	35 049	176 732 049
Överföring till bal.resultat				35 049	-35 049	0
Avsättning underhållsfond			18 423	-18 423		0
Årets resultat					-1 594 853	-1 594 853
Belopp vid årets utgång	161 789 000	14 908 000	18 423	16 626	-1 594 853	175 137 196

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	16 626
årets förlust	-1 594 853
	-1 578 227

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	211 699
i ny räkning överföres	-1 789 926
	-1 578 227

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	2	2 231 441	0
Övriga intäkter		40 272	35 049
		2 271 713	35 049
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-769 746	0
Administrationskostnader	4	-165 477	0
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 058 624	0
		-2 993 847	0
Rörelseresultat		-722 134	35 049
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	29 130 495
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-29 130 495
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		796	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-873 513	0
		-872 717	0
Resultat efter finansiella poster		-1 594 851	35 049
Resultat före skatt		-1 594 851	35 049
Årets resultat		-1 594 853	35 049

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

207 470 376

209 529 000

207 470 376

209 529 000

Summa anläggningstillgångar

207 470 376

209 529 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

64 372

158 498

Övriga fordringar

22 191

36 705 301

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

91 431

79 919

177 994

36 943 718

Kassa och bank

498 117

15 923 850

Summa omsättningstillgångar

676 111

52 867 568

SUMMA TILLGÅNGAR

208 146 487

262 396 568

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	167 329 000	161 789 000
Uppskrivningsfond	14 908 000	14 908 000
Fond för yttre underhåll	18 423	0
	182 255 423	176 697 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	16 626	0
Årets resultat	-1 594 853	35 049
	-1 578 227	35 049

Summa eget kapital	180 677 196	176 732 049
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv	0	30 908 389
Skulder till kreditinstitut	7 20 182 416	0
Summa långfristiga skulder	20 182 416	30 908 389

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6 918 528	0
Förskott från kunder	0	2 372
Leverantörsskulder	100 157	88 353
Övriga skulder	0	41 010 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 190	13 655 232
Summa kortfristiga skulder	7 286 875	54 756 129

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	208 146 487	262 396 567
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-722 136	35 049
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 058 624	0
Erhållen ränta	796	0
Erlagd ränta	-873 513	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

463 771 35 049

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	94 126	-158 498
Förändring av kortfristiga fordringar	36 676 899	-36 785 220
Förändring av leverantörsskulder	11 804	88 353
Förändring av kortfristiga skulder	-37 838 861	83 481 266

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-592 261 46 660 950

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-209 493 577
---	---	--------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -209 493 577

Finansieringsverksamheten

Inbetalda medlemsinsatser	5 540 000	176 697 000
Upptagna lån	-20 182 416	0
Amortering av lån	-191 056	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-14 833 472 176 697 000

Årets kassaflöde

-15 425 733 13 864 373

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	15 923 850	2 059 477
--------------------------------	------------	-----------

Likvida medel vid årets slut

498 117 15 923 850

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

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

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:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme	120
-Platta, grundläggning, markarbeten	120
-Tak, fasad	50
-Fönster, dörrar	30
-Installationer	50
-Solcellsanläggning	30
-Inre underhåll (BRH:S ansvar)	120
-Övrigt	120

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Skuldränta (%)

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

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.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 703 539	0
Övriga intäkter	528 446	35 049
Överlåtelseavgift	2 940	0
Pantsättningsavgift	36 787	0
	2 271 712	35 049

Not 3 Driftskostnad

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El	312 962	0
El Teknikboden	13 963	0
Vatten och avlopp	172 638	0
Fastighetsskötsel	20 875	0
Snö och Halkbekämpning	69 973	0
Vidarefakturerering av fastighetskostnader	6 946	0
Fastighetsskötsel och förvaltning / Avtal	39 752	0
Förbrukningsmaterial	2 741	0
Telekommunikation/Bredband/TV	67 375	0
Försäkring	62 521	0
	769 746	0

Not 4 Administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Programvaror	4 960	0
Representation, avdragsgill	959	0
Ersättning revisor	20 000	0
Övriga förvaltningskostnader	10 427	0
Redovisningstjänster	36 876	0
Överlåtelseavgift	2 940	0
Pantsättningsavgift	36 787	0
IT-Tjänster	7 500	0
Bankkostnader	4 314	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	40 715	0
	165 478	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden/byggnad	186 900 281	186 900 281
Ingående anskaffningsvärden/mark	22 628 719	22 628 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 529 000	209 529 000
Årets avskrivningar	-2 058 624	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 058 624	0
Utgående redovisat värde	207 470 376	209 529 000
Taxeringsvärden byggnader	58 470 000	
Taxeringsvärden mark	32 646 000	
	91 116 000	

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB 295	3,31	2030-01-14	6 285 688	
SBAB 309	3,17	2028-01-14	6 285 688	
SBAB 317	3,13	2027-01-14	6 285 688	
SBAB 325	2,61	2026-11-05	6 285 688	
SBAB 333	3,31	2030-01-14	489 548	
SBAB 341	3,17	2028-01-14	489 548	
SBAB 368	3,13	2027-01-14	489 548	
SBAB 376	2,61	2026-11-05	489 548	
Byggnadskreditiv				30 908 389
			27 100 944	30 908 389
Kortfristig del av långfristig skuld			6 918 528	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstituten uppgå till 26 145 664 kr.

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder och avsättningar
Pantbrev i fastigheten Skogome 13:10

	2025-12-31	2024-12-31
Fastgihetsinteckningar	25 320 000	
Fastighetsinteckningar	1 972 000	
	27 292 000	

Årsredovisningen beslutades den 15 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Fredin
Ordförande

Rui Ferreira

Rickard Ljung

Joachim Lysell

Raha Taherianfard

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende