

# Revisionsberättelse

Till årsmöte i Brf Ärlan 14

Organisationsnummer: 716453-0169

## Rapport om årsredovisning

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Ärlan 14

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstryker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderar styrelsens förvaltning för Brf Ärlan 14 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot företagit någon åtgärd eller gjort dig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

**Att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro 2026-04-23

  
Marie Brage

  
David Wenngren

# Årsredovisning

för

## Brf Ärlan 14

716453-0169

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Ärlan 14 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

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades den 4 september 1986. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ärlan 14 i Nikolai församling, Örebro kommun. Byggnaden uppfördes år 1928 och byggdes om 1986. Föreningen omfattar total 5 st lägenheter, Totalytan är 553 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

1 st. lägenhet är överlåten under räkenskapsåret.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 10 st.

| Lägenhetsnummer | Medlem     | Andelstal |
|-----------------|------------|-----------|
| Lägenhet 1      | Tillman    | 9,2 %     |
| Lägenhet 2      | Wenngren   | 31,2 %    |
| Lägenhet 3      | Erneryd    | 26,6 %    |
| Lägenhet 4      | Westerberg | 25,6 %    |
| Lägenhet 5      | Hagman     | 7,4 %     |

### Styrelse

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Ordförande            | Pär Erneryd    |
| Ekonomisk förvaltning | Pär Westerberg |
| Styrelseledamot       | Ylva Wenngren  |
| Styrelsesuppleant     | Mikael Tillman |
| Styrelsesuppleant     | Malvin Hagman  |

Föreningen höll under verksamhetsåret ordinarie föreningsstämma varvid nuvarande styrelse tillträdde. Övrigt styrelsearbete har utförts genom informella kontakter och sammankomster.

### Revision

|                |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------|
| Extern revisor | Marie Brage, Kjellstrands redovisningsbyrå AB |
| Intern revisor | David Wenngren                                |

Föreningen har sitt säte i Örebro.

h

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat innebär ett underskott på 60 tkr. Föreningen är lågt belånad (2 452 kr/kvm) och bedöms därför ha en låg känslighet för ränteförändringar. - Föreningen har i nuläget ingen fastställd underhållsplan men tar upp framtida underhåll som en punkt vid årsmöten. - Framtida större åtaganden som ex.v. renovering av tak kommer att behöva finansieras med lån vilket inte är ett problem pga dagens låga skuldsättning (2 452 kr/kvm).

Avgifterna höjdes med 3 % från och med april 2025.

| Flerårsöversikt (tkr)                                   | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  |
|---------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                         | 335   | 325   | 304   | 285   |
| Resultat efter finansiella poster                       | -60   | 80    | -101  | 62    |
| Soliditet (%)                                           | 26    | 28    | 24    | 28    |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 607   | 587   | 549   | 515   |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 2 452 | 2 497 | 2 546 | 2 593 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 2 452 | 2 497 | 2 546 | 2 593 |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | -41   | 211   | 168   | 237   |
| Räntekänslighet (%)                                     | 25    | 24    | 22    | 20    |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 202   | 205   | 176   | 184   |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 100   | 100   | 100   | 100   |

### Förändringar i eget kapital

|                                         | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 432 000              | 124 003                     | -81 711                | 79 579            | 553 871        |
| Disposition av föregående års resultat: |                      | -2 132                      | 81 711                 | -79 579           | 0              |
| Årets resultat                          |                      |                             |                        | -59 839           | -59 839        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>432 000</b>       | <b>121 871</b>              | <b>0</b>               | <b>-59 839</b>    | <b>494 032</b> |

*M*

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| årets förlust                               | -59 839        |
| behandlas så att                            |                |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -30 000        |
| i ny räkning överföres                      | -29 839        |
|                                             | <b>-59 839</b> |

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

6

## Resultaträkning

|                                                   | Not<br>1 | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2        | 335 636                   | 325 005                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |          | <b>335 636</b>            | <b>325 005</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                   |          | -318 390                  | -159 831                  |
| Personalkostnader                                 | 3        | 0                         | 0                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |          | -37 192                   | -37 192                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |          | <b>-355 582</b>           | <b>-197 023</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |          | <b>-19 946</b>            | <b>127 982</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |          | 59                        | 89                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |          | -39 952                   | -48 492                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |          | <b>-39 893</b>            | <b>-48 403</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |          | <b>-59 839</b>            | <b>79 579</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |          | <b>-59 839</b>            | <b>79 579</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                             |          | <b>-59 839</b>            | <b>79 579</b>             |



## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

1 749 434

1 786 626

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**1 749 434**

**1 786 626**

**Summa anläggningstillgångar**

**1 749 434**

**1 786 626**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

1 662

1 401

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 662**

**1 401**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

164 217

207 261

**Summa kassa och bank**

**164 217**

**207 261**

**Summa omsättningstillgångar**

**165 879**

**208 662**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 915 313**

**1 995 288**

*M*



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b>  | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|                                              | <b>1</b>    |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |             |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |             |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |             |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |             | 432 000           | 432 000           |
| Fond för yttre underhåll                     |             | 121 871           | 124 003           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |             | <b>553 871</b>    | <b>556 003</b>    |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |             |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |             | 0                 | -81 711           |
| Årets resultat                               |             | -59 839           | 79 579            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |             | <b>-59 839</b>    | <b>-2 132</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |             | <b>494 032</b>    | <b>553 871</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | <b>5, 6</b> |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |             | 1 331 258         | 1 354 130         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |             | <b>1 331 258</b>  | <b>1 354 130</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  | <b>6</b>    |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |             | 24 880            | 26 888            |
| Skatteskulder                                |             | 964               | 493               |
| Övriga skulder                               |             | 786               | 786               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |             | 63 393            | 59 120            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |             | <b>90 023</b>     | <b>87 287</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |             | <b>1 915 313</b>  | <b>1 995 288</b>  |

46

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-59 839                      79 579

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

37 192                      37 192

Betald skatt

-261                      -496

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**-22 908                      116 275**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga skulder

4 744                      -1 977

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-18 164                      114 298**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-24 880                      -26 888

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-24 880                      -26 888**

**Årets kassaflöde**

**-43 044                      87 410**

**Likvida medel vid årets början**

**207 261                      119 851**

Likvida medel vid årets början

**164 217                      207 261**

**Likvida medel vid årets slut**

14

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Byggnader                                | 100 år |
| Markanläggningar                         | 10 år  |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 40 år  |

#### 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.

ll

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           | 2024           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 335 636        | 325 005        |
|                      | <b>335 636</b> | <b>325 005</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten,.

## Not 3 Medelantalet anställda

|  | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
|--|------|------|

Föreningen har inga anställda

## Not 4 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 492 649        | 2 492 649        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 492 649</b> | <b>2 492 649</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -706 023         | -668 831         |
| Årets avskrivningar                             | -37 192          | -37 192          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-743 215</b>  | <b>-706 023</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 749 434</b> | <b>1 786 626</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 5 800 000        | 5 800 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 3 312 000        | 3 600 000        |
|                                                 | <b>9 112 000</b> | <b>9 400 000</b> |

## Not 5 Långfristiga skulder

|                                                            | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 1 226 718        | 1 251 598        |
|                                                            | <b>1 226 718</b> | <b>1 251 598</b> |

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 1 356 138 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 1 329 250        | 1 354 130        |
|                                    | <b>1 329 250</b> | <b>1 354 130</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 24 880           | 26 888           |
|                                    | <b>24 880</b>    | <b>26 888</b>    |

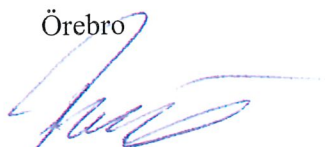
**Not 7 Eventualförpliktelser**

|                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 1 856 000        | 1 856 000        |
|                        | <b>1 856 000</b> | <b>1 856 000</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades

Örebro



Pär Ermeryd  
Ordförande



Pär Westerberg

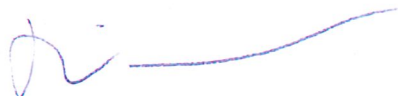


Ylva Wenngren

Vår revisionsberättelse har lämnats



Marie Brage



David Wenngren  
Revisor