

Årsredovisning för
Brf Arby nr 2
718000-1070
Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Arby nr 2, 718000-1070, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna och äger fastigheten Navigatören 6 i Eskilstuna kommun med adress Fristadsgatan 4A-D. Fastigheten består av två flerbostadshus och omfattar totalt 80 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen förvärvades år 2009. Värdeår är 1964.

Lägenhetsfördelningen:

3 st 1 r o k
37 st 2 r o k
37 st 3 r o k
3 st 4 r o k

Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 5 635 kvadratmeter, lägenhetsyta 5 503 kvadratmeter och lokalyta 132 kvadratmeter. Föreningen har en gemensamhetslokal. Marken innehåller äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Södermanland. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen.

Genomförda åtgärder:

	År
Fasadtvätt höghus	2021
Byte fläktar	2020
Nytt passersystem med porttelefon och tvättstugebokning	2019
Bastu	2018
Renovering tvättstuga	2017
Ny belysning trapphuset	2016
Marksten framför ingång C och D	2016
Byte värmväxlare	2015
Omläggning kantstenar, asfaltering	2015
Utebelysning, belysning parkering	2014
Takomläggning	2013
Stambyte	2010
Renovering brandluckor	2009
Renovering av balkonger	2005
Renovering skyddsrum	2022-2023
Installation av ny hiss, Fristadsgatan 4A	2024

Föreningen har avtal med:

El, värme, vatten
Driftoptimering
Ekonomisk förvaltning
Internetleverantör/Kabel-tv
Bredband
Hissar
Fastighetsjour
Lokalvård
Fastighetsskötsel
Snöröjning/halkbekämpning
Fastighetsförsäkring

Eskilstuna Energi & Miljö AB
Enreduce Energy Control AB
MARK Fastighet Mälardalen AB
Tele2
Telenor Sverige AB
Kone AB
Misab i Eskilstuna AB
Renaturen AB
Vaktmästar'n
MR Sörmland Ekonomisk Förening
Länsförsäkringar Södermanland

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ileana Coroama	Ordförande	2027
Diana Endrell	Ledamot	2027
Katarina Berglund	Ledamot	2027
Marcus Gustavsson	Ledamot	2027
Veikko Ukonaho	Ledamot	2026
Vesa Törmänen	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisorer

LR Nolér AB Ordinarie Extern

Valberedning

Barbro Almström
Britt Skoog

Stämman

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-04-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna höjdes med 3% från 2025-01-01.
- Reparation av värme- och vattenledning mellan Fristadsgatan 4 och Fristadsgatan 6 har utförts.
- Företaget Vaktmästar'n sköter utomhusmiljön från maj månad.
- Ny underhållsplan för föreningen är gjord.

Föreningens ekonomi

Föreningen höjer avgifterna med 3% från 2025-01-01.

Föreningens båda lån hos Stadshypotek är bundna och ska omsättas 2027 samt 2028. Räntenivån ligger idag på 2,94% samt 2,82%. Se mer detaljerad information under not 10.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 80 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 97 (96).

Under räkenskapsåret har 6 (6) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	594	576	560	560
Årsavgift (%) andel av totala rörelseintäkter	97	103	96	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	1309	1324	1339	1354
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1279	1293	1308	
Energikostnad per kvm totalyta, kr	196	177	152	
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	15	14	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	120	100	97
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	42	39	39
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	33	28	29	25
Räntekänslighet (%), lån/intäkter	2	2	2	
Sparande per kvm totalyta av tot int, kr	117	96	85	
Nettoomsättning, tkr	3357	3257	3210	3166
Resultat efter finansiella poster, tkr	91	-663	-387	116
Soliditet, %	32	32	35	37

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	457 000			457 000
Fond för yttre underhåll	4 390 324	597 000	-630 218	4 423 542
Summa bundet eget kapital	4 847 324			4 880 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 180 605	-597 000	-32 736	-550 869
Årets resultat	91 122	91 122	662 954	-662 954
Summa fritt eget kapital	-1 089 483			-1 213 823
Summa eget kapital	3 757 841			3 666 719

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	91 122
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-583 605
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-597 000
Summa balanserat resultat	-1 089 483
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-1 089 483

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	3 340 762	3 245 517
Övriga rörelseintäkter	2	41 847	41 980
		3 382 609	3 287 497
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	3	-2 100 438	-2 873 978
Övriga externa kostnader	4	-227 822	-202 935
Personalkostnader	5	-207 520	-152 181
Avskrivningar	6	-568 536	-561 818
		-3 104 316	-3 790 911
RÖRELSERESULTAT		278 293	-503 414
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		332	593
Räntekostnader		-187 503	-160 133
		-187 171	-159 540
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		91 122	-662 954
ÅRETS RESULTAT		91 122	-662 954

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	8 816 424	9 384 960
Maskiner och inventarier		-	-
		8 816 424	9 384 960
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		8 819 924	9 388 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 833	-
Övriga fordringar		27 784	27 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	63 768	70 076
		98 385	97 528
Kassa och bank		2 679 857	2 074 520
Summa omsättningstillgångar		2 778 242	2 172 048
SUMMA TILLGÅNGAR		11 598 166	11 560 508

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		457 000	457 000
Fond för yttre underhåll	9	4 390 324	4 423 542
		4 847 324	4 880 542
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 180 605	-550 869
Årets resultat		91 122	-662 954
		-1 089 483	-1 213 823
Summa eget kapital		3 757 841	3 666 719
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 121 926	-
		7 121 926	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		82 876	7 287 678
Leverantörsskulder		293 003	333 214
Skatteskulder		17 061	12 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	325 459	260 474
		718 399	7 893 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 598 166	11 560 508

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	91 122	-662 954
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	568 536	561 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	659 658	-101 136
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar, kortfr fordr	-858	4 216
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder, kortfr skulder	29 412	79 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	688 212	-17 356
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-270 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-270 094
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-82 876	-82 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-82 876	-82 876
Årets kassaflöde	605 336	-370 326
Likvida medel vid årets början	2 074 521	2 444 846
Likvida medel vid årets slut	2 679 857	2 074 520

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast framräknad med hänsyn till de planerade amorteringarna.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Fönster	25 år	25 år
Hiss	25 år	25 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år
Bastu	15 år	15 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2025	2024
Årsavgifter	3 267 562	3 170 202
Hysesintäkter	73 200	75 315
Summa	3 340 762	3 245 517

I avgiften ingår vatten, värme, bredband, tv samt försäkringens bostadsrättstillägg.

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Bastuavgifter	8 120	11 270
Övriga intäkter	25 691	30 710
Överlåtelseavgifter	7 056	
Pantsättningsavgifter	980	
Summa	41 847	41 980

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel yttre entreprenad	35 945	90 990
Snöröjning / sandning	37 097	76 051
Fastighetsskötsel inre samt lokalvård entreprenad	90 000	55 671
Städning enligt beställning	8 931	17 612
Hissbesiktning	6 702	
Gård	2 709	20 982
Serviceavtal	27 655	45 650
Förbrukningsmaterial		656
Summa	209 039	307 612

Reparationer

Tvättstuga	9 940	48 050
Bastu		314
Entré/trapphus		44 964
Lås	42 176	71 197
VVS	44 330	34 524
Ventilation	2 811	
Elinstallation	11 037	56 391
Hiss	24 410	34 195
Mark/gård/utemiljö		17 203
Skador, klotter och skadegörelse	8 681	
Summa	143 385	306 838

Periodiskt underhåll

Hiss		630 219
Summa		630 219

Taxebundna kostnader

El	107 135	84 781
Gas	13 052	9 789
Värme	750 453	675 117
Vatten	249 640	237 100
Sophämtning/renhållning	115 385	134 997
Summa	1 235 665	1 141 784

Övriga driftskostnader

Försäkring	104 599	102 270
Självrisk	11 700	
Kabel-tv	251 700	248 356
Bredband	3 840	3 840
Summa	371 839	354 466

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	140 510	133 060
Summa	140 510	133 060

TOTALT DRIFTSKOSTNADER

2 100 438 2 873 978

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	8 818	
Tele- och datakommunikation	2 603	2 164
Juridiska åtgärder	10 542	9 263
Ersättning till revisor	21 000	14 188
Föreningskostnader	9 516	5 775
Styrelseomkostnader	4 054	6 266
Förvaltningskostnader	136 751	131 314
Förvaltningskostnader, övriga	16 982	22 583
Administration	4 466	4 232
Korttidsinventarier	5 941	
Medlems- och föreningsavgifter	7 149	7 150
Summa	227 822	202 935

Not 5

PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 800	130 000
Övriga arvoden	1 400	4 000
Kostnadsersättningar, bilersättning	2 499	
Sociala kostnader	26 821	18 181
Summa	207 520	152 181

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

	2025	2024
Byggnad	81 647	81 647
Förbättringar	486 889	480 171
Summa	568 536	561 818

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2025	2024
Vid årets början	23 973 780	23 703 686
Nyanskaffningar		270 094
Utgående anskaffningsvärde	23 973 780	23 973 780

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-14 588 820	-14 027 002
Årets avskrivningar enligt plan	-568 536	-561 818
Utgående avskrivning enligt plan	-15 157 356	-14 588 820

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 816 424	9 384 960
	500 000	500 000

	2025	2024
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 101 000	45 108 000
Taxeringsvärde mark	20 758 000	22 158 000
74 859 000	67 266 000	

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	74 600 000	67 000 000
Lokaler	259 000	266 000
74 859 000	67 266 000	

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025	2024
Kabel-tv, Tele2	63 768	62 926
Medlemskap, Bostadsrätterna		7 150
	63 768	70 076

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2025	2024
Vid årets början	4 423 542	4 195 729
Reservering enligt underhållsplan	597 000	538 250
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-630 218	-310 437
Vid årets slut	4 390 324	4 423 542

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB 369180	2,94%	3 613 552	3 633 750	2028-06-01
Stadshypotek AB 369181	2,82%	3 591 250	3 653 928	2027-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 204 802	7 287 678	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-82 876	-7 287 678	
Långfristig del av skulder till kreditinstitut		7 121 926	-	

Kapitalskulden om fem år (2030-12-31) är 6 790 422 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag (82 876 kr/år).

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025	2024
Arvoden	130 000	85 200
Sociala avgifter	22 500	17 300
Extern revisor	19 125	
El	-9 062	-11 835
Värme	-88 822	-78 510
Vatten	-21 888	-20 315
Renhållning	-13 107	-11 738
Förutbetalda avgifter och hyror	286 713	280 372
	325 459	260 474

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	13 577 500	13 577 500
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

- Styrelsen beslutar om oförändrad avgift från 2026-01-01.
- Hyra för parkeringar höjs med 35 kr/månad och garage med 50 kr/månad från 2026-07-01.
- OVK ska genomföras.
- Tömning av sandfång för alla utomhusbrunnar.
- Fasadvätt för både höghus och låghus ska utföras.

Underskrifter

Årsredovisningen är antagen 2026-04-10

Ileana Coroama, den 10/04-2026
Ordförande

Ileana Coroama

Diana Endrell, den 10/04-2026
Ledamot

Diana Endrell

Marcus Gustavsson, den 10/04 2026
Ledamot

Marcus Gustavsson

Katarina Berglund, den 10/04 2026
Ledamot

Katarina Berglund

Veikko Ukanaho, den 10/04 2026
Ledamot

Veikko Ukanaho

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2026

~~LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB~~
~~LR Noler AB~~

Linda Söderling

Linda Söderling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årby nr 2
Org.nr 718000-1070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årby nr 2 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Årby nr 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

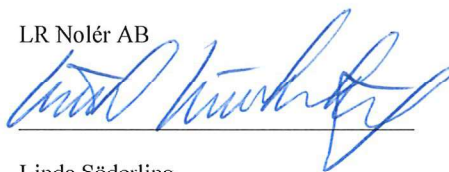
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro 2026-04-20

LR Noler AB



Linda Söderling

Auktoriserad revisor