

Årsredovisning för
Brf Ehrenberg 11

716407-1271

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
 Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ehrenberg 11, 716407-1271, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ehrenberg 11	1982	Lund

Fastigheten är försäkrad via IF och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1940.

Byggnadens totalyta är 1 076 kvadratmeter enligt taxeringsbeskedet och avser lägenhetsyta.

Marken innehavs med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som gäller till 2056.

Lägenheter

Föreningen har 19 lägenheter med bostadsrätt och är klassade som flerbostadshus.

Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	4 st
2 rok	10 st
3 rok	3 st
4 rok	1 st
5 rok	1 st

Under räkenskapsåret har 5 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Marianne Alanko Blomé	Ordförande
Mattias Hilding	Ledamot
Evelina Skinner	Ledamot
Karin Sjöberg	Ledamot

Wilhelm Gustafsson	Suppleant
Smilla Roxenius	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 4 protokollförda möten och 5 beslut per capsulam. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Valberedning
Styrelsen



Revisor
Mia Funder, Axion AB Ordinarie Extern

Förvaltning
Reko Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsspolning av avlopp i alla lägenheter och i källaren genomfördes av företaget Swoosh i mars 2025. I övrigt har främst har omvårdnad och skötsel av trädgården/trädsklippning genomförts. Två städdagar har hållits.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	936 138	934 475	879 112	834 030
Resultat efter finansiella poster	-8 102	-6 932	-131 755	14 098
Soliditet %	23	22,6	22,2	23,5
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	862	862	817	775
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99	99	99	100
Skuldsättning per m ²	3 406	3 527	3 648	3 769
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	3 406	3 527	3 648	3 769
Sparande per m ²	202	204	164	221
Energikostnad per m ²	338	299	256	254
Räntekänslighet %	4	4,1	4,5	4,9

Upplysning vid förlust

Ränteläget och den globala ekonomin ledde under pandemiåren till förhöjda räntekostnader för föreningens lån. Ränteläget är nu förbättrat och ekonomin bedömes vara i balans, så några nya lån eller avgiftsförhöjningar planeras inte i nuläget. Som ovan beskrivits utgör resultaten från de planerade besiktningarna beslutsunderlag för kommande underhållsåtgärder och deras finansiering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	519 500	278 158	450 457	-75 047
Balanseras i ny räkning				-6 932
Upplösning av uppskrivningsfond		-30 303		30 303
Avsättning			57 300	-57 300
Belopp vid årets utgång	519 500	247 855	507 757	-108 976
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				-6 932
Balanseras i ny räkning				6 932
Årets resultat				-8 102
Belopp vid årets utgång				-8 102

M

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-108 976
Årets resultat	-8 102
Summa	-117 078
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	29 400
Anspråktagande av uppskrivningsfond	-30 303
Balanseras i ny räkning	-116 175
Summa	-117 078



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	936 138	934 475
Övriga rörelseintäkter		180	1 986
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		936 318	936 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-478 455	-416 515
Övriga externa kostnader	4	-81 495	-78 852
Personalkostnader		-38 636	-37 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-225 981	-226 042
Summa rörelsekostnader		-824 567	-759 059
Rörelseresultat		111 751	177 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		311	1 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 164	-185 635
Summa finansiella poster		-119 853	-184 334
Resultat efter finansiella poster		-8 102	-6 932
Resultat före skatt		-8 102	-6 932
Årets resultat		-8 102	-6 932

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 542 053	4 768 035
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 542 053	4 768 035
Summa anläggningstillgångar		4 542 053	4 768 035
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 002	15 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 351	17 963
Summa kortfristiga fordringar		25 353	33 163
Kassa och bank			
Kassa och bank		476 144	352 649
Summa kassa och bank		476 144	352 649
Summa omsättningstillgångar		501 497	385 812
SUMMA TILLGÅNGAR		5 043 550	5 153 847

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		519 500	519 500
Uppskrivningsfond	7	247 855	278 158
Fond för yttre underhåll		507 757	450 457
Summa bundet eget kapital		1 275 112	1 248 115
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-108 976	-75 047
Årets resultat		-8 102	-6 932
Summa fritt eget kapital		-117 078	-81 979
Summa eget kapital		1 158 034	1 166 136
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 665 146	3 795 190
Leverantörsskulder		42 462	36 636
Skatteskulder		2 319	2 966
Övriga skulder		9 028	8 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		166 561	144 121
Summa kortfristiga skulder		3 885 516	3 987 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 043 550	5 153 847

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	111 751	177 402
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	225 981	226 042
Erhållen ränta	311	1 301
Erlagd ränta	-120 164	-185 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	217 879	219 110
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	7 810	9 346
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	27 850	774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	253 539	229 230
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-130 044	-130 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 044	-130 044
Årets kassaflöde	123 495	99 186
Likvida medel vid årets början	352 649	253 463
Likvida medel vid årets slut	476 144	352 649

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	Ar
Byggnader	66
Sophus	20
Fasad	30
Fönster	25
Balkonger	29

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årsavgifter	927 024	927 024
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	9 114	7 451
Summa	936 138	934 475

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Gård	8 481	259
Serviceavtal	10 376	9 932
Förbrukningsmaterial	0	396
Reparationer fastighet	22 246	3 470
El	33 867	30 286
Värme	255 872	230 802
Vatten	73 923	60 368
Renhållning	19 101	29 627
Försäkring	21 833	20 405
Fastighetsskatt	32 756	30 970
Summa	478 455	416 515

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Dataskommunikation	2 409	6 909
Föreningskostnader	0	434
Styrelsekostnader	0	1 600
Extern revsior	21 000	20 343
Förvaltningskostnader	47 260	43 724
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	9 025	4 012
Bankkostnader	1 801	1 830
Summa	81 495	78 852

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 040 902	8 040 902
Utgående anskaffningsvärden	8 040 902	8 040 902
Ingående avskrivningar	-3 272 867	-3 046 825
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-225 981	-226 042
Utgående avskrivningar	-3 498 848	-3 272 867
Redovisat värde	4 542 054	4 768 035
Taxeringsvärde		
Byggnader	14 600 000	10 800 000
Mark	9 800 000	11 200 000
Summa taxeringsvärde	24 400 000	22 000 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 075	40 075
Utgående anskaffningsvärden	40 075	40 075
Ingående avskrivningar	-40 075	-40 075
Utgående avskrivningar	-40 075	-40 075
Redovisat värde	0	0

Not 7 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	278 158	308 461
Förändringar av uppskrivningsfond		
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-30 303	-30 303
Belopp vid årets utgång	247 855	278 158

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	3,04	2026-01-01	2 144 696	2 224 700
Länsförsäkringar	3,04	2026-01-01	1 520 450	1 570 490
Kortfristig del av lång skuld			-3 665 146	-3 795 190

Kommentar till not

Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristiga och lånen ligger på 3-månaders rörlig ränta och räntan per 1 februari 2025 är 2,94 %.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 925 700	4 925 700
Summa ställda säkerheter	4 925 700	4 925 700

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

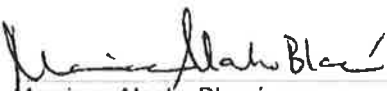
Vi planerar för utbyte av kranar i de gamla rören till värmeelementen i huset. Detta anses tillhöra mindre rutinunderhållsåtgärder. Vi kommer att utföra en besiktning av huset under 2026, från källare till tak. Vi behöver också göra en översyn av elsystemet. Resultaten av dessa undersökningar utgör beslutsunderlag för kommande underhåll.

M

Underskrifter

Arsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-05

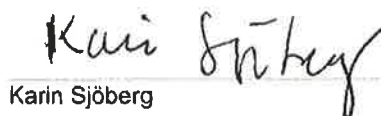
Lund


Marajinne Alanko Blomé
Styrelseordförande

2026-05-04
Datum


Mattias Hilding
Styrelseledamot

4/5
Datum


Karin Sjöberg
Styrelseledamot

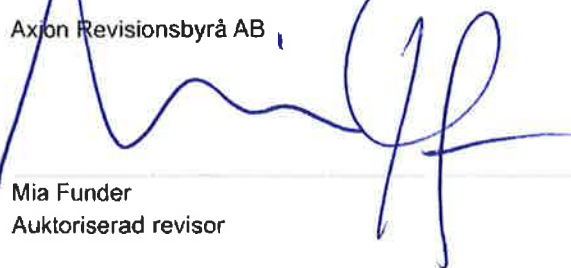
4/5-26
Datum


Evelina Skinner
Styrelseledamot

2026-05-04
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats
Axion Revisionsbyrå AB

2026-05-05


Mia Funder
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11, org.nr 716407-1271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11 finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

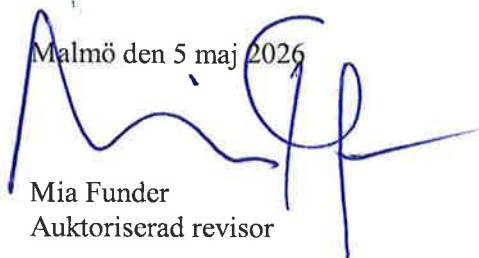
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 5 maj 2026


Mia Funder
Auktoriserad revisor