

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Ehrenberg nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 1996-11-22 fastigheten Ehrenberg nr 7 i Lunds kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till fastigheten, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 5 bostadsrätter. Lägenhetsfördelning:

- 2 st 3 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök
- 2 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 539 kvm.

Löner och ersättningar

Inga löner och ersättningar har utgått under året, då föreningen inte har haft några anställda.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Björn Holmquist Ordförande
Evelyn Wrånghede
Edward Ljunggren
Kenth Torstensson

Suppleanter

Natasha Ljunggren
Britt-Marie Torstensson

Inga ersättningar har utgått till styrelsen.

Extern revisor

Mia Funder, aukt. revisor
Axion Revisionsbyrå AB, Malmö

Suppleant

Åsa Andersson Eneberg, aukt. revisor
Mazars SET Revisionsbyrå AB, Malmö

I revisionsarvode har utgått 13750:- kronor inklusive mervärdesskatt.

Förvaltning

GSD Digital AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning.

Brf Ehrenberg nr 7

Org nr 716438-5754

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2025. Konstituerande styrelsesammanträde hölls direkt efter ordinarie stämma.

Fastigheten

Porttelefonen utbytt av Great Security till ett belopp av 35,625

OVK besiktning och ventilationsrengöring utförd av OVK Service till ett belopp av 10,000 kr.

Slammsugning av dagvattenbrunn utförts av Spolarna till ett belopp av 4,939 kr.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgår till 5 (5) st.

Flerårsöversikt

Den ekonomiska föreningens utveckling kan sammanfattas enligt följande:

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	404 388	404 388	404 388	367 620
Resultat efter fin poster	34 284	56 035	57 784	47 000
Soliditet	79 %	78 %	78 %	70 %
Årsavg/kvm	750	750	750	682
Lån/kvm	3 105	3 251	3 251	4 400
Sparande/kvm	154	263	262	245
Räntekänslighet	4,14 %	4,33 %	4,33 %	6,45 %
Energikostnad/kvm avser endast föreningens gemensamma kostnader. Värme, varmvatten och ventilation i lägenheterna betalas av innehavarna.	107	93	72	76

Förändringar i eget kapital (kr)

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
		Balanserad vinst	Fria fonder	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 549 096	827 073	263 614	56 035
Vinstdisposition enl. beslut på årets föreningsstämma:				
Balansering av föreg. års resultat		6 035	-	6 035
Avsättning till fonder			50 000	-
Användning av fond			-	50 000
Kapitaltillskott	-			
Årets resultat				34 284
Belopp vid årets utgång	5 549 096	833 108	313 614	34 284

Resultatdisposition (kr)

Balanserad vinst	833 108
Årets vinst	34 284
	867 391

Brf Ehrenberg nr 7

Org nr 716438-5754

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras sålunda:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	50 000
lanspråktagande av underhållsfond	-35 625
I ny räkning balanseras	853 016
Totalt	867 391

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkningar
Med bokslutskommentarer. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



Resultaträkning

	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Arsavgifter		404 388,00	404 388,00
Summa rörelseintäkter		<u>404 388,00</u>	<u>404 388,00</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	- 19 066,30	- 14 677,80
Driftskostnader	3	- 104 397,46	- 101 973,40
Underhållskostnader	4	- 62 478,23	- 15 970,23
Övriga externa kostnader	5	- 50 420,85	- 59 229,20
Avskrivningar materiella anläggningstillg	6	- 84 560,00	- 84 560,00
Summa rörelsekostnader		<u>- 320 922,84</u>	<u>- 276 410,63</u>
Rörelseresultat		83 465,16	127 977,37
Finansiella poster			
Räntekostnad och liknande resultatposter		- 49 181,59	- 71 942,62
Summa finansiella poster		<u>- 49 181,59</u>	<u>- 71 942,62</u>
Resultat efter finansiella poster		34 283,57	56 034,75
Årets resultat		34 283,57	56 034,75

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		8 056 630,00	8 141 190,00
Summa materiella anläggningstillgångar		8 056 630,00	8 141 190,00
Summa anläggningstillgångar		8 056 630,00	8 141 190,00
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	9	2 822,00	14 521,00
Summa kortfristiga fordringar		2 822,00	14 521,00
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	429 082,79	372 925,57
Summa kassa och bank		429 082,79	372 925,57
Summa omsättningstillgångar		431 904,79	387 446,57
Summa tillgångar		8 488 534,79	8 528 636,57
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser	-	2 440 958,00	2 440 958,00
Upplåtelseavgifter	-	2 489 042,00	2 489 042,00
Kapitaltillskott	-	619 096,00	619 096,00
Summa bundet eget kapital	-	5 549 096,00	5 549 096,00
<i>Fritt eget kapital</i>			
Föreningens fond för yttre underhåll	-	313 614,00	263 614,00
Balanserat resultat	-	833 107,57	827 072,82
Årets resultat	-	34 283,57	56 034,75
Summa fritt eget kapital	-	1 181 005,14	1 146 721,57
Summa eget kapital	-	6 730 101,14	6 695 817,57
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 594 780,00	1 673 780,00
Summa långfristiga skulder		1 594 780,00	1 673 780,00
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	78 768,00	78 768,00
Leverantörsskulder	-	13 576,65	10 760,00
Skatteskulder	-	19 599,00	18 812,00
Upplupna kostn. och förutbet. intäkter	10	51 710,00	50 699,00
Summa kortfristiga skulder	-	163 653,65	159 039,00
Summa eget kapital och skulder	-	8 488 534,79	8 528 636,57

Kassaflödesanalys

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		34 283,57	56 034,75
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning byggnad		84 560,00	84 560,00
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändring av rörelsekapital		118 843,57	140 594,75
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 699,00	1 548,00
Förändring av kortfristiga skulder		4 614,65	- 2 090,50
Kassaflöde från den löpande verksamheten		135 157,22	140 052,25
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	-	79 000,00	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	79 000,00	-
Årets kassaflöde		56 157,22	140 052,25
Likvida medel vid årets början		372 925,57	232 873,32
Likvida medel vid årets slut		429 082,79	372 925,57



Brf Ehrenberg nr 7

Org nr 716438-5754

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag gällande ekonomiska föreningar. samt enligt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Företaget har inom ramen för det allmänna rådet valt att skriva av byggnader utifrån en nyttjande-period om 120 år och markinventarier om 10 år.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	Resterande 90
Markinventarier	10,00	10

	2025	2024
<u>Not 2. Fastighetsskötsel</u>		
Hissbesiktning/Serviceavtal	16 709,30	12 409,20
Gångbanerenhållning	2 357,00	2 268,60
	19 066,30	14 677,80
<u>Not 3. Driftskostnader</u>		
Elkostnad	42 458,00	36 747,00
Vatten och avlopp	15 326,00	13 352,00
Soptömning	15 993,00	17 317,40
Försäkringspremie, fastighet	10 580,00	11 012,00
Fastighetsavgift	8 732,00	8 246,00
Kabel-TV avgift	9 250,00	9 191,00
Övriga fastighetskostnader	2 058,46	6 108,00
	104 397,46	101 973,40
<u>Not 4. Underhållskostnader</u>		
Trädgårdskostnader	4 876,23	3 320,23
Reparation och underhåll	57 602,00	12 650,00
	62 478,23	15 970,23
<u>Not 5. Externa rörelsekostnader</u>		
Telekommunikation	8 174,18	14 232,00
Revisionsarvoden externa	16 250,00	17 838,00
Förvaltningskostnader	24 546,67	25 909,20
Bankkostnader	1 450,00	1 250,00
	50 420,85	59 229,20

Brf Ehrenberg nr 7
Org nr 716438-5754

	2025	2024
<u>Not 6. Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnad och mark		
<u>Byggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde	8 456 000,00	8 456 000,00
Utgående anskaffningsvärden	8 456 000,00	8 456 000,00
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 514 810,00	- 1 430 250,00
Årets avskrivningar	- 84 560,00	- 84 560,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 599 370,00	- 1 514 810,00
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	1 200 000,00	1 200 000,00
Utgående anskaffningsvärden	1 200 000,00	1 200 000,00
Bokfört värde byggnad och mark	8 056 630,00	8 141 190,00
Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	20 000,00	20 000,00
Utgående anskaffningsvärden	20 000,00	20 000,00
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 20 000,00	- 20 000,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 20 000,00	- 20 000,00
Bokfört värde markinventarier	-	-
Totalt materiella anläggningstillgångar	8 056 630,00	8 141 190,00
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 600 000,00	8 400 000,00
Mark	4 987 000,00	5 600 000,00
Summa taxeringsvärde	14 587 000,00	14 000 000,00

Not 7. Inteckningslån

	Urspr. belopp	Ränte sats Stibor	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering år 2026
Spb Skåne	2 363 000	3mån	1997-12-22	Rörligt	1 673 548,00	79 000,00
					1 673 548,00	79 000,00

Lån som förfaller senare än 5 år uppgår till kr 1278548

Not 8. Checkräkningskredit och fasträntekonto

Spb Skåne, checkräkningskonto	123 067,24	67 756,43
Spb Skåne, placeringskonto	306 015,55	305 169,14
Beviljad outnyttjad kredit på balansdagen	500 000,00	500 000,00

Räntesats på balansdagen 2,635 % för såväl lån som checkkredit. Kontraktsränta för kredit utgår ej.

Brf Ehrenberg nr 7
Org nr 716438-5754

	2025	2024
<u>Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Förutbetalda kabel-TV avgifter	2 822,00	2 773,00
Förutbetald fastighetsförsäkring	-	11 748,00
Upplupet elstöd	-	-
	<u>2 822,00</u>	<u>14 521,00</u>

<u>Not 10. Upplupna kostn. och förutbet. intäkter</u>		
Förutbetalda årsavgifter (januari)	34 710,00	33 699,00
Upplupna konsultarvoden (revisor)	2 000,00	2 000,00
Upplupna revisionsarvoden	15 000,00	15 000,00
	<u>51 710,00</u>	<u>50 699,00</u>

Not 11. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar som säkerhet för lån	4 726 000,00	4 726 000,00
Totalt	<u>4 726 000,00</u>	<u>4 726 000,00</u>

Not 12. Eventualförpliktelser

Bolagets eventualförpliktelser	-	-
Totalt	<u>-</u>	<u>-</u>

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes den 28 april 2026.

Lund den 28 april 2026

Brf Ehrenberg nr 7

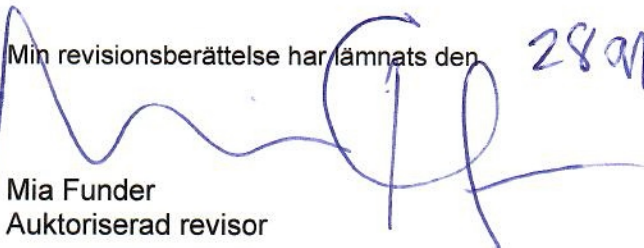

Björn Holmquist
Ordförande


Evelyn Wrånghede


Edward Ljunggren


Kenth Torstensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2026


Mia Funder
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ehrenberg nr 7, org.nr 716438-5754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ehrenberg nr 7 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 nr 7 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.

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 nr 7 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 räkenskaperna. 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 28 april 2026

Mia Funder
Auktoriserad revisor