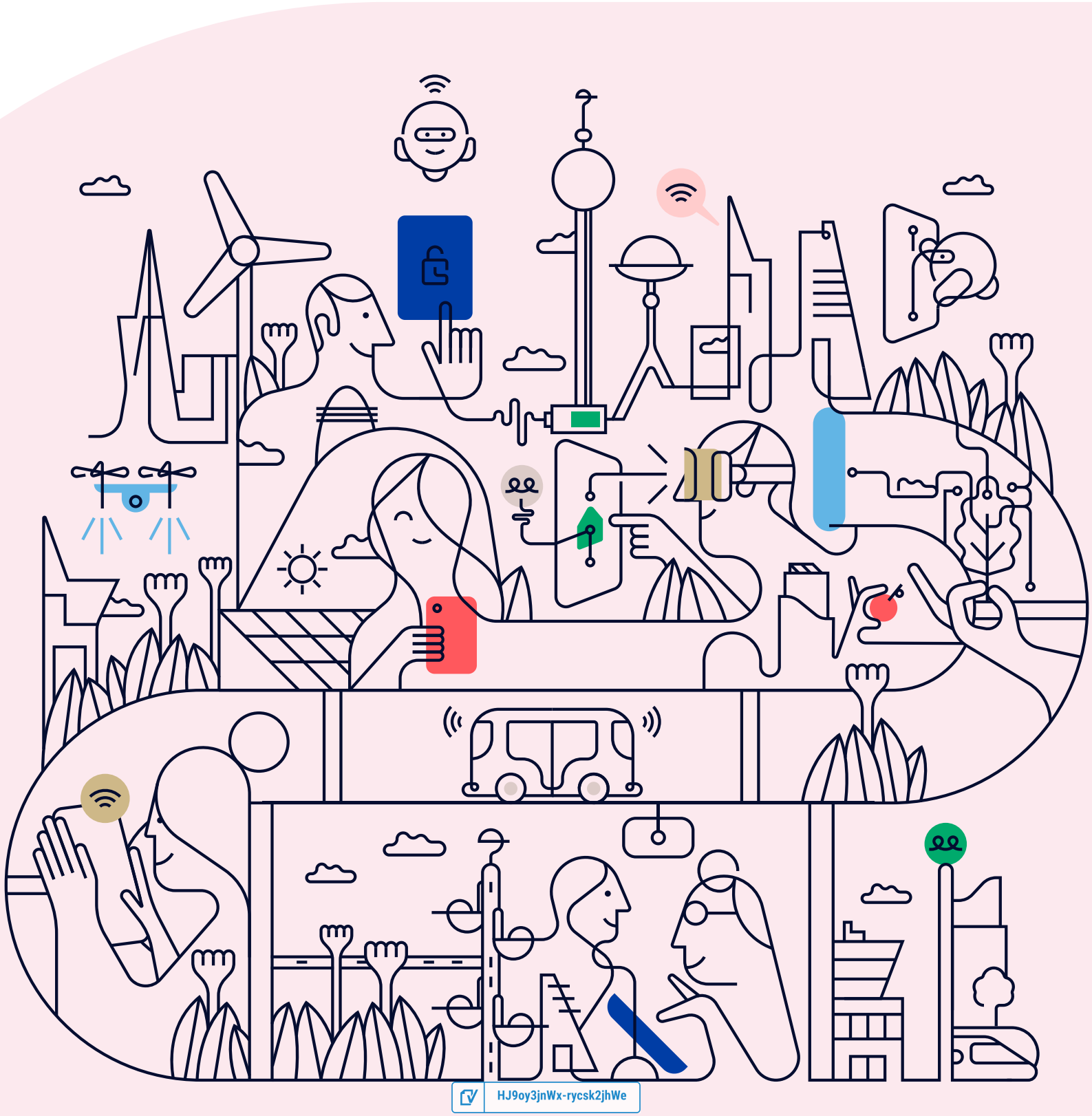
2025
Årsredovisning

Brf Byggemenskapen
Ärlan



HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Byggemenskapen Ärlan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 69:1	2017	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 2 361 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 361 kvm. Tidigare har totalytan angivits till 2 437 kvm men har då felaktigt inkluderat gemensamhetslokal på 76 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Linders	Ordförande
Anne Wöhr	Styrelseledamot
Elias Berge	Styrelseledamot
Gabriella Poplasen	Styrelseledamot
Gustav Thuresson	Styrelseledamot
Kristofer Palmestål	Styrelseledamot
Malin Domhagen	Styrelseledamot

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Valberedning

Christian Strand Westin
Jonathan Björkquist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas i förening av Linders, Johanna Görelsdotter och Palmestål, Kristofer Carl

Revisorer

Stefan Johansson Auktoriserad revisor Vega Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 OVK besiktning

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof Ab
El	Göteborg Energi Din EL AB
Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning	Axcell fastighetspartner
Fjärrvärme samt elnät	Göteborg Energi AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Hisslarm och jour	Schindler Hiss AB
Hosting Aptus system	Great Security Sverige AB
IMD	EcoGuard
Kommunikationstjänster	Boappa AB
Nyckeltjänst samt jour	Låsinväst Svenska AB
OVK Besiktning	Cove AB
Revision	Vega Revision
Sopkärl	Remondis Sweden AB
Vatten och avfallshantering	Göteborg Stad

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har upprättat en underhållsplan för föreningen. Vi har även förhandlat om och bundit två av våra lån på två respektive tre år. Vi har på så sätt även skapat bättre översikt över våra ekonomiska förhållanden och har därmed kunnat besluta om en amortering av lånen i linje med underhållsplanen och sett över vår avgiftsnivå. Vi här därför kunnat besluta om en sänkning av avgifterna med 22% vid årskiftet 2025/2026.

Förändringar i avtal

Vi har registrerat en ny ansvarig nyckelleverantör för ökad tillgänglighet av nya nycklar för föreningen.

Övriga uppgifter

Vi har fortsatt att utveckla vår gemensamhetslokal genom bättre förvaring av stolar och förberett med projektor, duk m.m.

Vi har genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt bytt ventilationsfilter.

Vi haft två sociala träffar där alla medlemmar bjudits in, en städdag och ett glöggmingel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 601 101	2 634 913	2 071 009	470 487
Resultat efter fin. poster	-1 000 800	-1 236 502	-2 068 975	-548 631
Soliditet (%)	80	80	80	79
Yttre fond	766 318	490 936	181 936	31 204
Taxeringsvärde	99 000 000	103 000 000	50 244 000	50 244 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 022	1 043	802	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	93,4	91,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 916	11 171	11 285	12 469
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 916	10 823	10 933	12 080
Sparande / kvm totalyta, kr	383	279	-72	-28
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	49	29	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	55	58	53	17
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	35	23	4
Energikostnad / kvm totalyta, kr	155	141	105	32
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	4,26	3,89	-
Räntekänslighet (%)	10,68	10,71	14,07	-

Tidigare har totalytan angivits till 2 437 kvm men har då felaktigt inkluderat gemensamhetslokal på 76 kvm. Årets nyckeltal baseras på korrekt totalyta om 2 361 kvm.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 112 178 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	111 487 751	-	-	111 487 751
Fond, yttre underhåll	490 936	-21 618	297 000	766 318
Balanserat resultat	-3 277 606	-1 214 884	-297 000	-4 789 491
Årets resultat	-1 236 502	1 236 502	-1 000 800	-1 000 800
Eget kapital	**107 464 578**	**0**	**-1 000 800**	**106 463 779**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 492 490
Årets resultat	-1 000 800
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-297 000
Totalt	**-5 790 291**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	11 174
Balanseras i ny räkning	**-5 779 117**

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 601 101	2 634 913
Övriga rörelseintäkter	3	2 927	3 481
Summa rörelseintäkter		**2 604 028**	**2 638 394**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-787 221	-633 096
Övriga externa kostnader	9	-99 791	-233 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 894 416	-1 894 416
Summa rörelsekostnader		**-2 781 428**	**-2 761 023**
RÖRELSERESULTAT		**-177 400**	**-122 628**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 140	22 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-834 540	-1 136 025
Summa finansiella poster		**-823 400**	**-1 113 874**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 000 800**	**-1 236 502**
ÅRETS RESULTAT		**-1 000 800**	**-1 236 502**

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	128 938 323	130 746 075
Markanläggningar	12	1 821 506	1 905 254
Maskiner och inventarier	13	20 372	23 288
Summa materiella anläggningstillgångar		**130 780 201**	**132 674 617**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**130 780 201**	**132 674 617**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 501	25 943
Övriga fordringar	14	1 729 614	1 655 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	99 805	58 295
Summa kortfristiga fordringar		**1 832 920**	**1 740 165**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 966	1 839
Summa kassa och bank		**2 966**	**1 839**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 835 886**	**1 742 004**
SUMMA TILLGÅNGAR		**132 616 087**	**134 416 621**

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 487 751	111 487 751
Fond för yttre underhåll		766 318	490 936
Summa bundet eget kapital		**112 254 069**	**111 978 687**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 789 491	-3 277 606
Årets resultat		-1 000 800	-1 236 502
Summa ansamlad förlust		**-5 790 291**	**-4 514 109**
SUMMA EGET KAPITAL		**106 463 778**	**107 464 578**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 847 092	9 675 000
Summa långfristiga skulder		**15 847 092**	**9 675 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 925 000	16 699 694
Leverantörsskulder		83 167	104 552
Övriga kortfristiga skulder		0	244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	297 050	472 553
Summa kortfristiga skulder		**10 305 217**	**17 277 043**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**132 616 087**	**134 416 621**

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-177 400**	**-122 628**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 894 416	1 894 416
	1 717 016	**1 771 788**
Erhållen ränta	11 140	35 231
Erlagd ränta	-860 038	-1 066 512
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**868 118**	**740 507**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 084	-8 489
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-171 634	-228 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**674 401**	**503 346**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-602 602	-270 136
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-602 602**	**-270 136**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**71 799**	**233 210**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 417 808**	**1 184 598**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 489 607**	**1 417 808**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Byggemenskapen Ärlan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kallvatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Yttertak	4,00 %
Fasader	2,50 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %
Markanläggningar	4,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 264 292	2 264 292
Hyresintäkter p-plats	159 151	153 600
Bredband	51 168	51 168
Varmvatten, moms	31 536	29 275
El, moms	65 880	120 307
Elintäkter rörliga	0	284
Elintäkter laddstolpe moms	17 217	6 631
Intäkter solel, moms	1 743	248
Påminnelseavgift	120	180
Dröjsmålsränta	0	71
Pantsättningsavgift	3 528	2 865
Överlåtelseavgift	5 880	2 866
Administrativ avgift	588	245
Vidarefakturerade kostnader	0	2 881
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	**2 601 101**	**2 634 913**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 800
Återbäring försäkringsbolag	2 927	1 681
Summa	**2 927**	**3 481**

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	118 624	113 287
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 264
Besiktningar	2 830	127 156
Hissbesiktning	3 119	3 019
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	35 000	0
Gemensamma utrymmen	0	5 935
Sophantering	0	4 894
Snöröjning/sandning	21 498	18 298
Serviceavtal	50 536	26 314
Serviceavtal, hissar	7 118	0
Förbrukningsmaterial	0	3 597
Summa	**238 725**	**303 764**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	17 105	0
Ventilation	6 102	1 136
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 533
Hissar	2 156	34 524
Fönster	6 769	0
Vattenskada	0	4 900
Summa	**32 132**	**42 093**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	870
Dörrar och lås	8 680	0
Hiss	2 494	0
Fasader	0	20 748
Summa	**11 174**	**21 618**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	139 221	118 285
Uppvärmning	129 423	140 381
Vatten	97 193	85 390
Sophämtning/renhållning	51 084	43 704
Grovsopor	1 489	0
Summa	**418 410**	**387 760**

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 198	27 608
Bredband	55 582	52 693
Korr. fastighetsskatt	0	-202 440
Summa	**86 780**	**-122 139**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 729	11 370
Inkassokostnader	0	985
Revisionsarvoden extern revisor	30 750	45 945
Styrelseomkostnader	1 700	0
Fritids och trivselkostnader	0	244
Föreningskostnader	13 288	14 228
Förvaltningsarvode enl avtal	6 991	143 087
Överlåtelsekostnad	10 290	4 012
Pantsättningskostnad	5 292	4 300
Administration	3 567	2 377
Konsultkostnader	22 184	3 744
Övriga externa kostnader	0	3 219
Summa	**99 791**	**233 511**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	834 350	1 129 288
Dröjsmålsränta	190	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	6 637
Övriga räntekostnader	0	100
Summa	**834 540**	**1 136 025**

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 819 022	134 819 022
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**134 819 022**	**134 819 022**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 072 947	-2 265 195
Årets avskrivning	-1 807 752	-1 807 752
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 880 699**	**-4 072 947**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**128 938 323**	**130 746 075**
I utgående restvärde ingår mark med	*31 960 717*	*31 960 717*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	38 000 000
Summa	**99 000 000**	**103 000 000**

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 093 687	2 093 687
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**2 093 687**	**2 093 687**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-188 433	-104 685
Årets avskrivning	-83 748	-83 748
Utgående ackumulerad avskrivning	**-272 181**	**-188 433**
Utgående restvärde enligt plan	1 821 506	1 905 254

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 120	29 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**29 120**	**29 120**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 832	-2 916
Årets avskrivning	-2 916	-2 916
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 748**	**-5 832**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**20 372**	**23 288**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	242 707	239 448
Momsavräkning	0	510
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	266	0
Transaktionskonto	428 250	348 071
Borgo räntekonto	1 058 391	1 067 898
Summa	**1 729 614**	**1 655 927**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 162	3 548
Förutbet fast skötsel	30 109	0
Förutbet försäkr premier	22 668	19 866
Förutbet bredband	14 516	13 275
Upplupna intäkter	11 350	21 606
Summa	**99 805**	**58 295**

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,76 %	9 675 000	9 775 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,40 %	7 200 000	7 300 000
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,62 %	8 897 092	9 299 694
Summa			25 772 092	26 374 694
Varav kortfristig del			**9 925 000**	**16 699 694**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 022 092 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-1 994	17 861
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	85 410
Uppl kostn el	18 541	18 194
Uppl kostnad Värme	16 767	17 445
Uppl kostnad Extern revisor	37 000	40 000
Uppl kostn räntor	44 988	70 486
Uppl kostn vatten	8 842	11 791
Uppl kostnad Sophämtning	6 770	5 611
Förutbet hyror/avgifter	166 136	205 755
Summa	**297 050**	**472 553**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 513 750	29 513 750

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna sänktes med 22% i januari 2026

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Johanna Linders
Ordförande

Anne Wöhr
Styrelseledamot

Elias Berge
Styrelseledamot

Gabriella Poplasen
Styrelseledamot

Gustav Thuresson
Styrelseledamot

Kristofer Palmestål
Styrelseledamot

Malin Domhagen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vega Revision
Stefan Johansson
Auktoriserad revisor

HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
15.04.2026 15:36

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 14.04.2026 14:14

DOCUMENT ID:
rycsk2jhWe

ENVELOPE ID:
HJ9oy3jnWx-rycsk2jhWe

DOCUMENT NAME:
Brf Byggemenskapen Ärlan, 769633-9352 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
ee3864f8dfa23e234c673e980a81f1ff0ad327f51b12b8d67d95a5972ac947e964b1caea489d95f2f15b413bf9659a260c29c0031b8c4a58282dd76448bdea32

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Johanna Görelsdotter Linders**	**Signed**	**14.04.2026 14:44**	**eID**	**Swedish BankID**
johanna.linders@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 14:43	Low	IP: 94.191.136.164
2. **ANNE WÖHR**	**Signed**	**14.04.2026 16:05**	**eID**	**Swedish BankID**
anne-woehr@hotmail.de	Authenticated	14.04.2026 16:03	Low	IP: 98.128.167.146
3. **Gustav Max Malkolm Thuresson**	**Signed**	**14.04.2026 16:12**	**eID**	**Swedish BankID**
gustav.m.m.thuresson@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 16:03	Low	IP: 62.119.162.188
4. **Kristofer Carl Palmestål**	**Signed**	**14.04.2026 17:53**	**eID**	**Swedish BankID**
kristofer@palmestal.se	Authenticated	14.04.2026 16:11	Low	IP: 155.4.128.19
5. **Malin Evelina Elisabeth Domhagen**	**Signed**	**14.04.2026 20:45**	**eID**	**Swedish BankID**
malin_e@hotmail.com	Authenticated	14.04.2026 19:59	Low	IP: 155.4.128.171
6. **GABRIELLA POPLASEN**	**Signed**	**14.04.2026 22:17**	**eID**	**Swedish BankID**
gabriella.poplasen@hotmail.com	Authenticated	14.04.2026 22:16	Low	IP: 83.185.245.13
7. **ELIAS STEFAN VIVALLIUS BERGE**	**Signed**	**14.04.2026 22:19**	**eID**	**Swedish BankID**
berge.elias@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 22:11	Low	IP: 155.4.132.23
8. **LARS STEFAN JOHANSSON**	**Signed**	**15.04.2026 15:36**	**eID**	**Swedish BankID**
sj@vegarev.se	Authenticated	15.04.2026 15:34	Low	IP: 37.152.132.104

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Byggemenskapen Ärlan
Org.nr 769633-9352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Byggemenskapen Ärlan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

Hylqikno2bg-ryosk3j2WI

- 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 eventuella 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 Brf Byggemenskapen Ärlan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Hylqikno2bg-ryosk3j2WI

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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Stefan Johansson
Auktoriserad revisor

Hylqikno2bg-ryosk3j2WI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
15.04.2026 15:34

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 14.04.2026 14:14

DOCUMENT ID:
ryosk3j2Wl

ENVELOPE ID:
Hylqikno2bg-ryosk3j2Wl

DOCUMENT NAME:
RB Brf Byggemenskapen Ärlan 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:
cab817c421c8012a93c3924d5f7612b2a9ebc137d12fd4
6a09f888ec9ccc2df46ec4825f360a449eb830c81763e65
dea590b09c4e300cedf3cf11942e7830b32

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS STEFAN JOHANSSON	Signed	15.04.2026 15:34	eID	Swedish BankID
sj@vegarev.se	Authenticated	15.04.2026 13:31	Low	IP: 195.67.59.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed