







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 166 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 6 940 kr/kvm
Räntekänslighet 10 %	**Energikostnad** 177 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 777 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

Brf Örebrohus 36

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 166 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 6 940 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 10 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 177 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 777 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Örebrohus 36 med säte i Örebro org.nr. 716453-0821 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Städet 8	2001-01-01	2001
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 238
15	garageplatser	306
14	p-platser	0
3	permobilplatser	18
2	mc-plats	0
Totalt 74 objekt		**3 562**

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 16 st 3 rok, 2 st 4 rok, 4 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Andersson	Ordförande	2020-06-18	
Ove Petersson	Ledamot	2019-04-23	
Jonas Birkedahl	Ledamot	2024-05-30	
Anton Pettersson	Ledamot	2023-06-22	2025-12-28
Emil Fredriksson	Ledamot	2024-05-30	
Karin Palmgren	Suppleant	2024-05-30	
Maaret Saarijärvi	Suppleant	2025-06-02	2026-01-15
Maaret Saarijärvi	Ledamot	2026-01-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Andersson, Ove Petersson och Jonas Birkedahl.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Marie Gyllström med Lars Hellgren som suppleant valda av föreningen, samt Åsa Axell BoRevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Annelie Georgsson (sammankallande) och Gunilla Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23 i Betaniakyrkans församlingssal. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i augusti 2025.

Styrelsen bedömmer att föreningen har en stabil ekonomi.
På grund av ränteläget och kostnadsutvecklingen förväntas årsavgifterna att höjas de kommande åren.

Under året har följande åtgärder genomförts:

Garagestädning.
Cykelinventering samt städning av cykelrummet.
Underhållsarbete både inomhus och utomhus.
Grovstädning av trapphus.
Stamspolning.
Ny skylt till parkeringen på innergården.
Fågelpiggar har satts upp på taket mot innergården, för att hindra duvorna.
Parkeringskön har digitaliserats och gjorts tillgänglig genom Mitt HSB för medlemmarna. Administreras av HSB.
Arbetet med att åtgärda vattenläckan vid entréplan mot parkeringen (entrén Storgatan) och i garaget har påbörjats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Besiktning och utredning för att åtgärda eventuella renoveringsbehov av tak och fasadputs.

Ommålning av ytskikt i trapphus planeras.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Styrelsen har under hösten haft budgetmöte med förvaltningsekonomen på HSB.

En ledamot har deltagit i informationsmöte om budgetarbete och finansfrågor, anordnat av HSB.

Föreningens internrevisor har deltagit i revisorsutbildning, anordnad av Borevision.

Styrelsen har bjudit in till sensommarfika samt adventsfika.

Föreningen har en egen e-postadress: orebrohus36@outlook.com

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	166	120	213	166	231
Skuldsättning, kr/kvm	6 940	6 994	7 755	7 817	7 879
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 635	7 693	7 755	7 817	7 879
Räntekänslighet, %	10	10	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	177	163	178	172	157
Årsavgifter, kr/kvm	777	740	685	652	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	90	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	757	716	757	699	692
Nettoomsättning, tkr	2 690	2 543	2 356	2 262	2 241
Resultat efter finansiella poster, tkr	-318	-190	16	-21	107
Soliditet, %	39	39	40	39	39

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga driftkostnader samt avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt med 511 220 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 166 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	13 972 984	0	0	13 972 984
Underhållsfond, kr	2 960 114	0	183 094	3 143 207
S:a bundet eget kapital, kr	**16 933 098**	**0**	**183 094**	**17 116 191**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-133 171	-190 111	-183 094	-506 375
Årets resultat, kr	-190 111	190 111	-318 362	-318 362
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-323 282**	**0**	**-501 456**	**-824 737**
S:a eget kapital, kr	**16 609 816**	**0**	**-318 362**	**16 291 454**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 265 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 906 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-323 282
Årets resultat, kr	-318 362
Reservation till underhållsfond, kr	-265 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 906
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-824 738**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-824 738**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 690 271	2 543 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 140	7 140
Summa Rörelseintäkter		**2 697 411**	**2 550 193**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 507 470	-1 521 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 314	-52 059
Personalkostnader	Not 6	-129 804	-128 795
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-830 747	-473 479
Summa Rörelsekostnader		**-2 514 335**	**-2 175 483**
Rörelseresultat		**183 076**	**374 710**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	196 824	48 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-698 262	-613 588
Summa Finansiella poster		**-501 438**	**-564 821**
Resultat efter finansiella poster		**-318 362**	**-190 111**
Resultat före skatt		**-318 362**	**-190 111**
Årets resultat		**-318 362**	**-190 111**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	35 140 656	35 971 403
Summa Materiella anläggningstillgångar		**35 140 656**	**35 971 403**
Summa Anläggningstillgångar		**35 140 656**	**35 971 403**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 767	11 135
Aktuell skattefordran		0	960
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 179 086	1 992 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 828	85 462
Summa Kortfristiga fordringar		**1 287 680**	**2 089 622**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		5 181 054	0
Summa Kortfristiga placeringar		**5 181 054**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	0	3 989 405
Summa Kassa och bank		**0**	**3 989 405**
Summa Omsättningstillgångar		**6 468 735**	**6 079 026**
Summa Tillgångar		**41 609 391**	**42 050 429**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 972 984	13 972 984
Fond för yttre underhåll		3 143 207	2 960 114
Summa Bundet eget kapital		**17 116 191**	**16 933 098**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-506 375	-133 171
Årets resultat		-318 362	-190 111
Summa Ansamlad förlust		**-824 737**	**-323 282**
Summa Eget kapital		**16 291 454**	**16 609 816**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 440 904	15 735 500
Summa Långfristiga skulder		**24 440 904**	**15 735 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		280 000	9 175 404
Leverantörsskulder		98 166	100 563
Skatteskulder		557	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	12 608	13 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	485 701	416 110
Summa Kortfristiga skulder		**877 032**	**9 705 113**
Summa Skulder		**25 317 936**	**25 440 613**
Summa Eget kapital och skulder		**41 609 391**	**42 050 429**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	183 076	374 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	830 747	473 479
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**830 747**	**473 479**
Erhållen ränta	196 824	48 767
Erlagd ränta	-670 282	-592 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**540 365**	**304 525**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	121 512	-249 347
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	39 344	-13 524
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**160 855**	**-262 871**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**701 221**	**41 654**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-143 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-143 000**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-190 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-190 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde	**511 220**	**-301 346**
Likvida medel vid årets början	**5 750 631**	**6 051 977**
Likvida medel vid årets slut	**6 261 851**	**5 750 631**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men from 250101 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-105 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 962 688 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 514 612	2 394 876
	Hyror lokaler	4 725	2 700
	Hyror garage och parkeringsplatser	171 315	140 538
	Hyror förbrukningsbaserad	2 129	0
	Övriga primära intäkter	13 680	18 361
	Summa Bruttoomsättning	**2 706 462**	**2 556 475**
	Hyresbortfall	-16 191	-13 422
	Summa	**-16 191**	**-13 422**
	Summa Nettoomsättning	**2 690 271**	**2 543 053**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	7 140	7 140
	Summa Övriga rörelseintäkter	**7 140**	**7 140**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-314 068	-320 103
	Snö och halk-bekämpning	-465	-883
	Reparationer	-168 124	-178 519
	Planerat underhåll	-81 906	-145 775
	Försäkringsskador	-5 770	-24 209
	El	-98 930	-90 065
	Uppvärmning	-427 140	-403 563
	Vatten	-105 384	-86 547
	Sophämtning	-74 723	-75 066
	Fastighetsförsäkring	-52 389	-46 315
	Kabel-TV och bredband	-85 763	-69 341
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-78 470	-75 290
	Övriga driftkostnader	-14 338	-5 475
	Summa Driftskostnader	**-1 507 470**	**-1 521 150**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 000	-5 833
	Administrationskostnader	-14 185	-26 063
	Extern revision	-20 500	-16 500
	Föreningsverksamhet	-6 311	-2 113
	Övriga förvaltningskostnader	-3 318	-1 550
	Summa Övriga externa kostnader	**-46 314**	**-52 059**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-92 094	-81 159
	Revisionsarvode	-2 694	-4 524
	Övriga arvoden	-20 124	-13 136
	Sociala avgifter	-14 892	-24 485
	Övriga personalkostnader	0	-5 491
	Summa Personalkostnader	**-129 804**	**-128 795**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-816 447	-459 179
	Avskrivning på markanläggning	-14 300	-14 300
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-830 747**	**-473 479**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 158	47 976
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	192 666	791
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**196 824**	**48 767**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-698 262	-612 778
	Övriga räntekostnader	0	-810
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-698 262**	**-613 588**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 244 916	42 244 916
	Ingående anskaffningsvärde mark	945 084	945 084
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	143 000	0
	Årets investeringar	0	143 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**43 333 000**	**43 333 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 361 597	-6 888 118
	Årets avskrivningar	-830 747	-473 479
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 192 345**	**-7 361 597**
	Utgående redovisat värde	**35 140 655**	**35 971 403**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	485 000	582 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	466 000	427 000
Summa	**72 951 000**	**70 009 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	29 430 000	29 430 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**29 430 000**	**29 430 000**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 080 797	1 761 226
	Övriga fordringar	98 289	230 839
	Summa Övriga fordringar	**1 179 086**	**1 992 065**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 2	0	3 989 405
	Summa Kassa och bank	**0**	**3 989 405**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,84%	2027-09-01	6 237 000	40 000
Stadshypotek AB	2,58%	2028-07-30	2 749 404	80 000
Stadshypotek AB	3,05%	2030-10-30	6 236 000	80 000
SBAB ny	3,53%	2029-05-11	6 237 000	40 000
SBAB ny	3,65%	2028-11-17	3 261 500	40 000
			24 720 904	**280 000**

Långfristig del	24 440 904
Nästa års amortering av långfristig skuld	280 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	280 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	280 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,40%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	254	0
	Övriga kortfristiga skulder	12 354	13 036
	Summa Övriga skulder	**12 608**	**13 036**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	258 692	226 984
	Upplupna räntekostnader	66 909	38 929
	Övriga upplupna kostnader	160 100	150 197
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**485 701**	**416 110**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-11.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örebrohus 36, org.nr. 716453–0821

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örebrohus 36 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örebrohus 36 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Marie Gyllström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Örebrohus 36 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 08:02:28

Emil Fredriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 16:21:15

Maaret Saarijärvi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 21:57:49

Ove Petersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 12:28:40

Jonas Birkedahl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:20:26

Marie Gyllström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 08:56:06

Åsa Axell
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:33:19

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Örebrohus 36 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marie Gyllström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 13:59:48

Åsa Axell
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:31:51

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.