BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|---|---|
| **Sparande** 258 kr/kvm | **Investeringsbehov** 0 kr/kvm | **Skuldsättning** 12 120 kr/kvm |
| **Räntekänslighet** 12 % | **Energikostnad** 177 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. |
| **Tomträtt** Nej | **Årsavgift** 1 107 kr/kvm | Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen |

# Årsredovisning 2025

## HSB Bostadsrättsförening Österäng 1 i Örebro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

**NYCKELTAL**

Sparande
258 kr/kvm

**DEFINITION**

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

**VARFÖR?**

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

**NYCKELTAL**

Investeringsbehov
0 kr/kvm

**DEFINITION**

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

**VARFÖR?**

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.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

## Styrelsens kommentar

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

**NYCKELTAL**

Skuldsättning
12 120 kr/kvm

**DEFINITION**

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

**VARFÖR?**

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

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<br>12 % | 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<br>Normal 5 – 9<br>Hög 9 – 15<br>Väldigt hög > 15<br><br>Riktvärdet anges i %. |

## Styrelsens kommentar

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| Energikostnad<br>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<br>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 |
|---|---|---|---|
| 12<br>Årsavgift<br>1 107 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 HSB Bostadsrättsförening Österäng 1 i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769636-6520 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-08.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Kolgården 4 | 2020-01-01 | 2020 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 130 |
| 68 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 656 |
| **Totalt 69 objekt** | | **4 786** |

På fastigheten finns ett bostadshus med 68 bostadsrätter och en hyreslokal i sju till elva plan med adress Montörsgatan 15 och Förmansgatan 20, Örebro.

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 24 st 2 rok, 22 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok.

## Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|---|---|---|---|---|
| Örebro Kolgården GA:2 | G:A | | 68 / 162 | Dagvattensystem |
| Örebro Kolgården GA:1 | G:A | | 105 / 294 | Grönområde/park med gräs-och planteringsytor, Lekplatser, Gångytor samt cykel-och infartsvägar. Utvändig belysning samt cykelställ. |

**Totalt 2 objekt**

## Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---|---|---|---|
| Mattias Lindh | Ordförande | 2025-05-27 | |
| Joakim Berzelius | Ordförande | 2024-05-06 | 2025-05-27 |
| Joakim Berzelius | Ledamot | 2022-12-22 | |
| Ronny Saxin | Ledamot | 2023-05-30 | 2025-05-27 |
| Susanne Green | Ledamot | 2023-05-30 | 2025-12-02 |
| Wilma Jansson | HSB Ledamot | 2024-10-29 | |
| Joel Isacson | Ledamot | 2025-05-27 | |
| Isac Lindblad | Ledamot | 2024-05-06 | 2025-05-27 |
| Emma Olsson | Ledamot | 2025-05-27 | |
| Emma Olsson | Suppleant | 2024-05-06 | 2025-05-27 |
| Disa Jonasson | Ledamot | 2025-05-27 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Lindh, Emma Olsson och Joakim Berzelius.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mattias Lindh, Joakim Berzelius samt Joel Isacson.

Revisorer har varit: Ann Gustafsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Maria Eriksson (sammankallande), Christina Keränen samt Anders Ejdeholt, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Mattias Lindh.

Förvaltare har varit: Per-Gunnar Tolsheden från HSB Mälardalarna.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-17 på Engelska Skolan i Örebro. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Föreningen har även haft en extrastämma digitalt 2025-07-21. På extrastämman deltog 35 röstberättigade medlemmar. Extrastämman behandlade frågan om föreningen skulle ta lån för att färdigställa verksamhetslokalen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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 den 2025-05-05.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 58 006 407 kr.
I december 2025 förhandlades ett lån om och slogs ihop med det nya lånet som togs för färdigställandet av hyreslokalen.
Under 2026 kommer ytterligare två lån att omförhandlas.
Inför budgetår 2027 kan styrelsen inte uttala sig kring eventuella höjningar, men följer ränteläget noggrant.

Under året har orangerier på föreningens takterasser kommit på plats.
Möbler till dessa har inhandlats.

**Under 2025 har föreningen gjort följande investeringar i de allmänna ytorna:**

Färdigställande av hyreslokal. (Hörnet av Förmansgatan/Montörgatan).
Styrelsen har skrivit ett kontrakt på 5 år med Atelje Änggatan. Inflytt för hyresgästen var 2025-10-01.

Ombyggnad av förråd i källaren, tillhörande hyreslokalen.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2023 | Införande av kamerasystem |
| 2024 | Inköp av utemöbler till takterasser |
| 2024 | Förstärkning av fastighetens entrédörrar |
| 2025 | Färdigställande av hyreslokal och inflyttning av verksamhet |
| 2025 | Orangerier |

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

För 2026 finns ingen planerad anskaffning till föreningen.

Inga övriga åtgärder är planerade de närmaste åren.

# Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 19 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

Föreningen har under året haft en arbetsdag för klippning av häckar.

Styrelsen har anordnat en invigning av takteraserna.

Föreningens e-postadress: styrelsen.brf.osterang@gmail.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 | 258 | 214 | 100 | 28 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 12 120 | 12 048 | 12 170 | 12 321 | 0 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 12 458 | 12 384 | 12 510 | 12 665 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 12 | 12 | 12 | 16 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 177 | 194 | 214 | 78 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 107 | 1 111 | 1 039 | 790 | 0 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 96 | 96 | 95 | 99 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 120 | 1 129 | 1 061 | 790 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 5 347 | 5 351 | 5 076 | 1 102 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 532 | -1 663 | -2 211 | -533 | 0 |
| Soliditet, % | 74 | 74 | 74 | 74 | 0 |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde är negativt med 17 347 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 258 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 1,5% från 2026-01-01.
Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

# 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 | 173 240 000 | 0 | 0 | 173 240 000 |
| Underhållsfond, kr | 923 750 | 0 | 465 000 | 1 388 750 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **174 163 750** | **0** | **465 000** | **174 628 750** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -3 667 359 | -1 662 529 | -465 000 | -5 794 889 |
| Årets resultat, kr | -1 662 529 | 1 662 529 | -1 532 354 | -1 532 354 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **-5 329 888** | **0** | **-1 997 354** | **-7 327 243** |
| **S:a eget kapital, kr** | **168 833 862** | **0** | **-1 532 354** | **167 301 507** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 465 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -5 329 889 |
| Årets resultat, kr | -1 532 354 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -465 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **-7 327 243** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **-7 327 243** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 347 150 | 5 351 018 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 14 287 | 50 988 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **5 361 437** | **5 402 006** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 868 791 | -1 940 030 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -236 808 | -165 250 |
| Personalkostnader | Not 6 | -93 067 | -100 347 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 769 301 | -2 687 046 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-4 967 967** | **-4 892 673** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **393 471** | **509 332** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 3 431 | 19 490 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 929 255 | -2 191 351 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-1 925 824** | **-2 171 861** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-1 532 354** | **-1 662 529** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-1 532 354** | **-1 662 529** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-1 532 354** | **-1 662 529** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 224 748 318 | 226 199 640 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 11 | 32 438 | 48 658 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **224 780 757** | **226 248 298** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **224 781 257** | **226 248 798** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | -3 863 | 14 627 |
| Aktuell skattefordran | | 31 185 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 1 151 801 | 953 433 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 213 620 | 200 366 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **1 392 743** | **1 168 426** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 3 273 | 590 |
| *Summa Kassa och bank* | | **3 273** | **590** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **1 396 016** | **1 169 016** |
| **Summa Tillgångar** | | **226 177 272** | **227 417 814** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 173 240 000 | 173 240 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 388 750 | 923 750 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **174 628 750** | **174 163 750** |
| *Ansamlad förlust* | | | |
| Balanserat resultat | | -5 794 889 | -3 667 359 |
| Årets resultat | | -1 532 354 | -1 662 529 |
| *Summa Ansamlad förlust* | | **-7 327 242** | **-5 329 889** |
| **Summa Eget kapital** | | **167 301 508** | **168 833 861** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 29 140 936 | 42 737 407 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **29 140 936** | **42 737 407** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 28 865 471 | 14 924 753 |
| Leverantörsskulder | | 224 726 | 154 789 |
| Skatteskulder | | 0 | 19 610 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 66 894 | 56 683 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 577 738 | 690 711 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **29 734 829** | **15 846 546** |
| **Summa Skulder** | | **58 875 765** | **58 583 953** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **226 177 272** | **227 417 814** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 393 471 | 509 332 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 2 769 301 | 2 687 046 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **2 769 301** | **2 687 046** |
| Erhållen ränta | 3 431 | 19 490 |
| Erlagd ränta | -2 032 043 | -2 212 443 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **1 134 159** | **1 003 425** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -244 347 | -7 015 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 50 353 | -345 729 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-193 994** | **-352 744** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **940 165** | **650 681** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -1 301 759 | 0 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-1 301 759** | **0** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 344 247 | -582 577 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **344 247** | **-582 577** |
| **Årets kassaflöde** | **-17 347** | **68 104** |
| **Likvida medel vid årets början** | **937 357** | **869 254** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **920 010** | **937 357** |

## 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.

**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: | 10-120 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 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 | 0 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 4 669 536 | 4 669 536 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 309 500 | 326 438 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 174 624 | 174 624 |
| | Hyror lokaler | 140 238 | 129 996 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 0 | 16 490 |
| | Övriga primära intäkter | 64 085 | 33 934 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **5 357 983** | **5 351 018** |
| | Hyresbortfall | -10 833 | 0 |
| | *Summa* | **-10 833** | **0** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **5 347 150** | **5 351 018** |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelseintäkter* | | |
| | Försäkringsersättningar | 0 | 5 903 |
| | Övriga sekundära intäkter | 14 287 | 45 085 |
| | *Summa Övriga rörelseintäkter* | **14 287** | **50 988** |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -510 016 | -544 290 |
| | Snö och halk-bekämpning | -310 | -4 380 |
| | Reparationer | -120 526 | -83 408 |
| | Försäkringsskador | -5 782 | 0 |
| | El | -364 688 | -438 279 |
| | Uppvärmning | -348 149 | -366 763 |
| | Vatten | -135 015 | -124 513 |
| | Sophämtning | -143 984 | -134 482 |
| | Fastighetsförsäkring | -54 035 | -49 279 |
| | Kabel-TV och bredband | -174 615 | -174 615 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -11 670 | -20 020 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-1 868 791** | **-1 940 030** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -107 176 | -58 720 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -385 | -9 900 |
| | Administrationskostnader | -74 218 | -52 070 |
| | Extern revision | -14 025 | -13 525 |
| | Konsultkostnader | -3 510 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -25 250 | -25 250 |
| | Föreningsverksamhet | -8 757 | -4 985 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -3 488 | -800 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-236 808** | **-165 250** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -68 597 | -68 452 |
| | Revisionsarvode | -522 | -74 |
| | Löner och övriga ersättningar | 0 | -7 026 |
| | Sociala avgifter | -23 948 | -21 508 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | -3 288 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-93 067** | **-100 347** |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -2 753 082 | -2 670 827 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -16 219 | -16 219 |
| | *Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | **-2 769 301** | **-2 687 046** |

| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 3 443 | 18 693 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | -12 | 797 |
| | *Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | **3 431** | **19 490** |

| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Räntekostnader och liknande resultatposter* | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -1 928 417 | -2 182 058 |
| | Övriga räntekostnader | -838 | -9 293 |
| | *Summa Räntekostnader och liknande resultatposter* | **-1 929 255** | **-2 191 351** |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 182 309 000 | 182 309 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 49 900 000 | 49 900 000 |
| | Årets investeringar | 1 301 759 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **233 510 759** | **232 209 000** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -6 009 360 | -3 338 533 |
| | Årets avskrivningar | -2 753 082 | -2 670 827 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-8 762 441** | **-6 009 360** |
| | *Utgående redovisat värde* | **224 748 318** | **226 199 640** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 117 000 000 | 113 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 918 000 | 1 044 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 25 000 000 | 27 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 249 000 | 265 000 |
| *Summa* | **143 167 000** | **141 309 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 58 969 000 | 58 969 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **58 969 000** | **58 969 000** |

| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 81 096 | 81 096 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **81 096** | **81 096** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -32 438 | -16 219 |
| | Årets avskrivningar | -16 219 | -16 219 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-48 658** | **-32 438** |
| | *Utgående redovisat värde* | **32 438** | **48 658** |

| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 916 737 | 936 767 |
| | Övriga fordringar | 235 063 | 16 666 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **1 151 801** | **953 433** |

| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Kassa och bank* | | |
| | Bankkonto 1 | 2 680 | 0 |
| | Bankkonto 2 | 593 | 590 |
| | *Summa Kassa och bank* | **3 273** | **590** |

## Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 3,75% | 2026-11-25 | 14 269 218 | 146 000 |
| Swedbank | 3,75% | 2026-11-25 | 14 269 173 | 146 000 |
| Swedbank | 2,4% | 2027-11-25 | 14 199 016 | 181 080 |
| Swedbank | 2,82% | 2028-12-21 | 15 269 000 | 146 000 |
| | | | **58 006 407** | **619 080** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 29 140 936 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 327 080 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 28 538 391 |
| Kortfristig del | 28 865 471 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 619 080 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 476 320 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,17% |
| Finns swap-avtal | Nej |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga skulder* | | |
| Källskatt | 43 844 | 43 302 |
| Övriga kortfristiga skulder | 23 050 | 13 381 |
| *Summa Övriga skulder* | **66 894** | **56 683** |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 458 388 | 442 986 |
| Upplupna räntekostnader | 21 327 | 124 115 |
| Övriga upplupna kostnader | 98 023 | 123 610 |
| *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **577 738** | **690 711** |

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-17.

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 HSB Brf Österäng 1 i Örebro, org.nr. 769636–6520

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Österäng 1 i Örebro 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Österäng 1 i Örebro 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann Gustafsson
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Österäng 1 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Mattias Lindh**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:26:11*

**Joel Isacson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 17:52:07*

**Emma Olsson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:09:02*

**Joakim Berzelius**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 16:25:29*

**Wilma Jansson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 07:45:55*

**Disa Jonasson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:41:28*

**Ann Gustafsson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:32:20*

**Theodor Lönnman**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:33:10*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Österäng 1 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Ann Gustafsson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:30:22*

**Theodor Lönnman**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:32:46*

# 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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.