



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                                |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Sparande</b><br/>207<br/>kr/kvm</p>  |  <p><b>Investeringsbehov</b><br/>0<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Skuldsättning</b><br/>10 726<br/>kr/kvm</p>                                                                                |
|  <p><b>Räntekänslighet</b><br/>15<br/>%</p> |  <p><b>Energikostnad</b><br/>152<br/>kr/kvm</p>   | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
|  <p><b>Tomträtt</b><br/>Nej</p>             |  <p><b>Arsavgift</b><br/>1 031<br/>kr/kvm</p>     |                                                                                                                                                                                                                      |

## Årsredovisning 2025

HSB brf Vingen i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
207 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 är ej tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
10 726 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



Räntekänslighet  
15 %

#### DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
152 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

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



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
1 031 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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 brf Vingen i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769632-5195 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Fallskärmen 8   | 2017-07-01    | 2019                 |
| 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. 2026-12-31.

| Antal            | Benämning                                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1                | lokaler (hyresrätt)                                   | 39                       |
| 36               | garageplatser, varav 16 med möjlighet till elladdning | 1 070                    |
| 51               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)                 | 3 654                    |
| Totalt 88 objekt |                                                       | 4 763                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 21 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn                       | Typ | Org. Nr | Andel    | Ändamål                                     |
|----------------------------|-----|---------|----------|---------------------------------------------|
| Örebro Fallskärmen<br>GA:1 | G:A |         | 51 / 423 | Kvartersgator, Gårdsstråk,<br>Gårdsutrymme. |
| Totalt 1 objekt            |     |         |          |                                             |

Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll        | Fr.o.m.    |
|---------------------|-------------|------------|
| Per-Erik Erlandsson | Ordförande  | 2021-06-24 |
| Annika Gardhorn     | HSB-ledamot | 2019-06-12 |
| Anna Karin Hedlund  | Sekreterare | 2019-06-12 |
| Victoria Andersson  | Ledamot     | 2025-05-29 |
| Pontus Ekevid       | Ledamot     | 2024-05-29 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pontus Ekevid och Victoria Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Karin Hedlund, Victoria Andersson, Pontus Ekevid och Per-Erik Erlandsson.

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

Valberedning har varit: Elvira Jahnstedt (sammankallande) samt Per-Erik Erlandsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27 i brf Vingens gemensamhetslokal, Kabingatan 4A, Örebro. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5,9% per 2026-01-01 är registrerad.

Styrelsen bedömer att årlig höjning av årsavgifterna kommer att behöva göras med 2-5% de närmsta åren, förutsatt att räntorna håller sig på dagens nivåer.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-03.

Största delen av underhållsarbetet som genomförts under åren har gått på fastighetens garanti. Något som nu inte längre är möjligt i och med utgångna garantier sedan 2024. Under året gick informationsskärmen på 4C sönder vilket innebar att en ny behövde köpas in.

Det lån som löpte ut under slutet av mars 2025 har bundits om med en löptid på 5 år, till räntan 3,01%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 51 087 976 kr. Under året har föreningen amorterat 564 448 kr.

Föreningen har ett lån som ska villkorsändras 2026-03-30, ränta idag 0,93 %. Styrelsen räknar med en ränta kring 2,5%.

Föreningen har en gästlägenhet som haft 50+ gästnätter under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                              |
|-------|---------------------------------------------------------------------|
| 2021  | 5 stycken laddboxar (10 platser) har monterats i garaget.           |
| 2023  | 3 stycken laddboxar (6 platser) har monterats i garaget.            |
| 2023  | Brytskydd har monterats på vissa dörrar.                            |
| 2023  | Soprummet har handikappsanpassats.                                  |
| 2024  | Installation av bevattningssystem och iordningställande av gräsytor |
| 2024  | Inköp av hjärtstartare med placering på 4B                          |

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

| Årtal | Åtgärd                              |
|-------|-------------------------------------|
| 2026  | Underhåll av garage och källargolv. |
| 2028  | OVK och rensning av kanaler         |
| 2030  | Underhåll av tak                    |

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Medlemmarna har erhållit information via informationsbrev vid ett par tillfällen samt via uppdateringar på informationstavlorna.

Föreningen har egen e-postadress: [styrelsen@brfvingen.se](mailto:styrelsen@brfvingen.se)

Föreningen har egen hemsida: [www.brfvingen.se](http://www.brfvingen.se)

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 207    | 180    | 203    | 164    | 210    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 10 726 | 10 845 | 10 963 | 11 082 | 11 200 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 13 981 | 14 136 | 14 290 | 14 445 | 14 599 |
| Räntekänslighet, %                     | 15     | 13     | 18     | 20     | 21     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 152    | 142    | 137    | 166    | 134    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 031  | 1 011  | 901    | 811    | 795    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 89     | 89     | 87     | 89     | 89     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 893    | 873    | 796    | 695    | 687    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 179  | 4 092  | 3 699  | 3 311  | 3 270  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 228 | -1 441 | -1 198 | -1 412 | -1 151 |
| Soliditet, %                           | 66     | 66     | 66     | 66     | 66     |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 343 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 207 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5,9% från 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 109 995 000                | 0                                                                      | 0                         | 109 995 000                |
| Underhållsfond, kr                    | 967 825                    | 0                                                                      | 195 750                   | 1 163 575                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>110 962 825</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>195 750</b>            | <b>111 158 575</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -6 489 208                 | -1 440 741                                                             | -195 750                  | -8 125 699                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 440 741                 | 1 440 741                                                              | -1 228 099                | -1 228 099                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-7 929 949</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 423 849</b>         | <b>-9 353 798</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>103 032 876</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 228 099</b>         | <b>101 804 777</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 249 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 250 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 | -7 929 949        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 228 099        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -249 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 53 250            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-9 353 798</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-9 353 798</b> |

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

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 178 610         | 4 092 192         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 74 174            | 68 146            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 252 784</b>  | <b>4 160 338</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 798 740        | -1 818 002        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -111 088          | -191 941          |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -113 300          | -113 827          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 159 453        | -2 165 663        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 182 581</b> | <b>-4 289 434</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>70 203</b>     | <b>-129 096</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 8 163             | 47 467            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 306 465        | -1 359 112        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 298 302</b> | <b>-1 311 645</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 228 099</b> | <b>-1 440 741</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 228 099</b> | <b>-1 440 741</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 228 099</b> | <b>-1 440 741</b> |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                    |                    |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 151 010 878        | 153 170 331        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 11 | 0                  | 0                  |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>151 010 878</b> | <b>153 170 331</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |        | 500                | 500                |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>151 011 378</b> | <b>153 170 831</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |        | 38 996             | 41 205             |
| Aktuell skattefordran                          |        | 3 091              | 0                  |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 12 | 2 362 437          | 2 016 472          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |        | 183 369            | 195 376            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>           |        | <b>2 587 892</b>   | <b>2 253 054</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 13 | 17 365             | 17 365             |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                    |        | <b>17 365</b>      | <b>17 365</b>      |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 605 257</b>   | <b>2 270 419</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                        |        | <b>153 616 635</b> | <b>155 441 250</b> |

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Medlemsinsatser           | 109 995 000 | 109 995 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 1 163 575   | 967 825     |
| Summa Bundet eget kapital | 111 158 575 | 110 962 825 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -8 125 699 | -6 489 208 |
| Årets resultat         | -1 228 099 | -1 440 741 |
| Summa Ansamlad förlust | -9 353 798 | -7 929 949 |

|                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital | 101 804 777 | 103 032 876 |
|--------------------|-------------|-------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 38 267 646 | 38 190 982 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 38 267 646 | 38 190 982 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 12 820 330 | 13 461 442 |
| Leverantörsskulder                              |        | 147 103    | 142 775    |
| Skatteskulder                                   |        | 0          | 105        |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 37 738     | 42 226     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 539 041    | 570 844    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 13 544 213 | 14 217 392 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 51 811 859 | 52 408 374 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 153 616 635 | 155 441 250 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



# Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 70 203           | -129 096         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 2 159 453        | 2 165 663        |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>2 159 453</b> | <b>2 165 663</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 8 163            | 47 467           |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 306 465       | -1 359 112       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>931 354</b>   | <b>724 922</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 7 961            | 49 086           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -32 067          | 33 422           |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-24 106</b>   | <b>82 508</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>907 247</b>   | <b>807 430</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -564 448         | -564 448         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-564 448</b>  | <b>-564 448</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>342 799</b>   | <b>242 982</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 917 576</b> | <b>1 674 595</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 260 376</b> | <b>1 917 576</b> |



**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: 15-120 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 | 1 866 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 möta 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 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 3 386 748                | 3 320 448                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 248 392                  | 243 549                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 130 968                  | 130 968                  |
|       | Hyror lokaler                               | 41 376                   | 40 176                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 319 680                  | 319 680                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 2 630                    | 0                        |
|       | Hyror övrigt                                | 15 600                   | 15 350                   |
|       | Övriga primära intäkter                     | 33 216                   | 22 021                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>4 178 610</b>         | <b>4 092 192</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>4 178 610</b>         | <b>4 092 192</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                     | 39 161                   | 36 517                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                   | 35 013                   | 31 629                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>         | <b>74 174</b>            | <b>68 146</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                      |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning           | -583 368                 | -562 953                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                     | -5 216                   | 0                        |
|       | Reparationer                                | -98 972                  | -139 178                 |
|       | Planerat underhåll                          | -53 250                  | -130 675                 |
|       | Försäkringsskador                           | -18 053                  | 0                        |
|       | El                                          | -355 500                 | -289 729                 |
|       | Uppvärmning                                 | -249 107                 | -284 776                 |
|       | Vatten                                      | -118 014                 | -102 763                 |
|       | Sophämtning                                 | -92 332                  | -84 189                  |
|       | Fastighetsförsäkring                        | -74 734                  | -70 504                  |
|       | Kabel-TV och bredband                       | -130 835                 | -130 965                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift        | -19 360                  | -22 270                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                | <b>-1 798 740</b>        | <b>-1 818 002</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -806                     | -34 585                  |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -66 997                  | -62 203                  |
|       | Extern revision                                                                          | -13 625                  | -15 525                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | 0                        | -46 481                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -20 750                  | -20 750                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -2 590                   | -4 561                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -6 320                   | -7 836                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-111 088</b>          | <b>-191 941</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -67 885                  | -71 820                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -8 800                   | 0                        |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -10 160                  | -13 305                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -26 455                  | -26 665                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | -2 037                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-113 300</b>          | <b>-113 827</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -2 159 453               | -2 159 453               |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | 0                        | -6 210                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-2 159 453</b>        | <b>-2 165 663</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 6 711                    | 45 308                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 1 452                    | 2 159                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>8 163</b>             | <b>47 467</b>            |

| Not 9  | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -1 306 335               | -1 359 112               |
|        | Övriga räntekostnader                                   | -130                     | 0                        |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-1 306 465</b>        | <b>-1 359 112</b>        |
| Not 10 | Byggnader och mark                                      | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 146 540 950              | 146 540 950              |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                         | 19 000 000               | 19 000 000               |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>165 540 950</b>       | <b>165 540 950</b>       |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                  | -12 370 619              | -10 211 167              |
|        | Årets avskrivningar                                     | -2 159 453               | -2 159 453               |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-14 530 072</b>       | <b>-12 370 619</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>151 010 878</b>       | <b>153 170 331</b>       |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                   | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                       | 88 000 000               | 81 000 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                        | 1 936 000                | 2 227 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                          | 19 800 000               | 19 800 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                           | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                            | <b>109 736 000</b>       | <b>103 027 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                    | 55 398 000               | 55 398 000               |
|        | Varav i eget förvar                                     | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <b>55 398 000</b>        | <b>55 398 000</b>        |

| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                  |                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde                   | 31 050           | 31 050           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>31 050</b>    | <b>31 050</b>    |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                  |                  |
|        | Ingående avskrivningar                       | -31 050          | -24 840          |
|        | Årets avskrivningar                          | 0                | -6 210           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-31 050</b>   | <b>-31 050</b>   |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                     |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                          | 2 243 011        | 1 900 211        |
|        | Övriga fordringar                            | 119 426          | 116 261          |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>               | <b>2 362 437</b> | <b>2 016 472</b> |
| Not 13 | Kassa och bank                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                        |                  |                  |
|        | Bankkonto 2                                  | 17 365           | 17 365           |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                  | <b>17 365</b>    | <b>17 365</b>    |

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

| <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB                                           | 3,01%            | 2028-03-30        | 12 896 994        | 141 112                     |
| Stadshypotek AB                                           | 3,38%            | 2029-03-30        | 12 896 994        | 141 112                     |
| Stadshypotek AB                                           | 2,53%            | 2027-03-30        | 12 896 994        | 141 112                     |
| Stadshypotek AB                                           | 0,93%            | 2026-03-30        | 12 396 994        | 141 112                     |
|                                                           |                  |                   | <b>51 087 976</b> | <b>564 448</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 38 267 646        |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 423 336           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 12 396 994        |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 12 820 330        |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 564 448           |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 2 257 792         |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 2,48%             |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                             |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                             |               |               |  |
|-----------------------------|---------------|---------------|--|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |               |  |
| Momsskuld                   | 16 095        | 20 268        |  |
| Källskatt                   | 988           | 644           |  |
| Övriga kortfristiga skulder | 20 655        | 21 314        |  |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>37 738</b> | <b>42 226</b> |  |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                |                |  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|--|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 364 413        | 334 455        |  |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 174 628        | 236 389        |  |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>539 041</b> | <b>570 844</b> |  |

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-10.

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 Vingen i Örebro, org.nr. 769632-5195

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vingen 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 Vingen 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

Mauro Urrea Pérez  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Torpel  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Vingen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Per-Erik Erlandsson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 11:25:51



**Anna Karin Hedlund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 21:11:00



**Pontus Ekevid**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 13:28:26



**Victoria Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 20:59:36



**Annika Gardhorn**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 15:45:21



**Lars Gustaf Torpel**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:12:06



**Mauro Urra Pérez**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 07:25:55



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Vingen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Lars Gustaf Torpel**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:02:04



**Mauro Urra Pérez**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 07:24:32



# 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.