



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 246 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 8 612 kr/kvm
 Räntekänslighet 11 %	 Energikostnad 170 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 931 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Loet i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
246 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

Ej aktuellt

NYCKELTAL



Skuldsättning
8 612 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
11 %

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
170 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
931 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 Loet i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-5607 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Loet 1	1983-01-01	1983

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 830
33	garageplatser	531
3	p-platser MC	0
Totalt 114 objekt		6 361

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 40 st 2 rok, 14 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna-Karin Lilja	Ordförande	2021-06-15	2025-06-16
Annica Ferguson	Ordförande	2025-06-16	
Annica Ferguson	Ledamot	2018-05-06	
Lars Ramstierna	Ledamot	2020-09-24	
Bo Skoogh	Ledamot	2025-06-16	
Anette Eriksson	Ledamot	2021-06-15	2026-01-27
Mirja Mattsson	Ledamot	2024-10-23	2025-06-16
David Ekstrand	Ledamot	2025-06-16	
Robert Alvarsson	Ledamot	2024-10-23	
Ida Reimegård	Ledamot	2024-10-23	2025-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annica Ferguson och Robert Alvarsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Eriksson, Annica Ferguson och Robert Alvarsson.

Revisorer har varit: Jan-Olof Gustafsson med August Sundin Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Katarina Elfström (sammankallande) och Rose-Marie Klaminder, valda vid föreningsstämman.

Styrelsens kunskap: Lars Ramstierna, Annica Ferguson, Anette Eriksson, Robert Alvarssona samt vicevärden Bo Eriksson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Vicevärd har varit: Bo Eriksson och Emelie Ferguson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Annica Ferguson utsågs till föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar. Föreningen har även haft en extra stämma där beslut 1 av 2 fattades angående nya normalstadgar 2023. Beslut 1 fattades enhälligt av medlemmarna. På extra stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

Styrelsen är glad att kunna meddela att ingen höjning av årsavgiften planeras för året 2026.

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen 54 779 444 kr. Under året har föreningen amorterat 1 102 784 kr. Inga planer på att höja årsavgiften kommande år. Föreningen bevakar ränteläget inför kommande villkorsändringar av lån under hösten. Fortfarande bra ekonomi.

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.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 337 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-30.

Föreningen har en god och stabil ekonomi på grund av de investeringar vi gjort på energisidan de senaste åren. Under 2025 har Loet gjort ett omfattande arbete med värme och ventilationsanläggning för att förbättra inomhusklimatet för våra medlemmar och förhoppningsvis på sikt sänka kostnader relaterade till klimatanläggning. Efter MSB:s besiktning av våra två skyddsrum har åtgärder gjorts för att dessa ska vara utrustade och funktionella enligt riktlinjer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Installation bergvärme
2015	Tak, fasad och altaner
2016	Plattsättning/ombyggnad innergård
2018	Ny inredning hissar
2018	Värmesystem och ventiler
2019	Solceller
2021	Elpannor
2022	Laddstolpar till elbilar
2023	Helrenovering föreningslokal

Under året har föreningen investerat i en ny ventilationsanläggning och utöver detta endast haft mindre renoveringar samt underhåll.

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

Inga större planerade åtgärder inom de närmaste åren är planerade.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

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.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet Nytt Från HSB. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna. Styrelsen har inte deltagit i några utbildningar under året. Föreningen har egen hemsida : www.hsb.se/malardalarna/brf/loet/. Föreningen har delat ut 4-6 gårdsblad under året till medlemmarna. Föreningen har haft två städdagar under året.

Föreningen arbetar aktivt med digitalisering av tjänster och under året har webbaserade bokningssystem för övernattningslokal, möteslokal och andra delade medlemsförmåner tagits i bruk. Det pågår även utbyggnad av vår laddkapacitet när det gäller laddning av elbilar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	246	296	277	293	200
Skuldsättning, kr/kvm	8 612	8 785	8 958	9 132	9 620
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 396	9 585	9 774	9 964	10 496
Räntekänslighet, %	11	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	170	160	134	118	127
Årsavgifter, kr/kvm	931	897	859	851	846
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	918	893	854	843	823
Nettoomsättning, tkr	5 776	5 569	5 434	5 364	5 237
Resultat efter finansiella poster, tkr	507	977	496	727	225
Soliditet, %	12	11	10	9	7

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 915 008	0	0	2 915 008
Underhållsfond, kr	774 655	0	255 751	1 030 406
S:a bundet eget kapital, kr	3 689 663	0	255 751	3 945 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 424 529	976 952	-255 751	3 145 730
Årets resultat, kr	976 952	-976 952	506 821	506 821
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 401 481	0	251 070	3 652 551
S:a eget kapital, kr	7 091 144	0	506 821	7 597 965

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 337 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 249 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	3 401 481
Årets resultat, kr	506 821
Reservation till underhållsfond, kr	-337 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 249
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 652 551

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 652 551
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 775 762	5 569 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 061	114 300
Summa Rörelseintäkter		5 839 823	5 683 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 082 793	-2 617 291
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 444	-131 269
Personalkostnader	Not 6	-239 396	-312 401
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 023 181	-993 494
Summa Rörelsekostnader		-4 573 814	-4 054 455
Rörelseresultat		1 266 009	1 629 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 051	88 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-800 240	-740 842
Summa Finansiella poster		-759 188	-652 074
Resultat efter finansiella poster		506 821	976 952
Resultat före skatt		506 821	976 952
Årets resultat		506 821	976 952



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	61 355 73160 152 424
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		61 355 73160 152 424
Summa Anläggningstillgångar		61 355 73160 152 424

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		2 129114 069
Aktuell skattefordran		12 53919 351
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 737 2901 576 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		294 264353 169
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 046 2212 062 918
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		01 766 981
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		01 766 981
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 12	26 6709 022
<i>Summa Kassa och bank</i>		26 6709 022
Summa Omsättningstillgångar		2 072 8913 838 921
Summa Tillgångar		63 428 62263 991 345

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 915 008	2 915 008
Fond för yttre underhåll	1 030 406	774 655
Summa Bundet eget kapital	3 945 414	3 689 663

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 145 730	2 424 529
Årets resultat	506 821	976 952
Summa Fritt eget kapital	3 652 551	3 401 481

Summa Eget kapital	7 597 965	7 091 144
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	27 332 500	40 157 544
Summa Långfristiga skulder		27 332 500	40 157 544

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 446 944	15 724 684
Leverantörsskulder		257 986	218 557
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	126 304	118 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	666 923	681 225
Summa Kortfristiga skulder		28 498 157	16 742 657

Summa Skulder		55 830 657	56 900 201
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		63 428 622	63 991 345
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 266 009	1 629 025
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 023 181	993 494
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 023 181	993 494
Erhållen ränta	57 816	72 003
Erlagd ränta	-783 110	-741 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 563 896	1 952 879
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	114 839	-119 387
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	16 111	123 041
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	130 950	3 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 694 846	1 956 533
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 226 488	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 226 488	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 102 784	-1 102 784
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 102 784	-1 102 784
Årets kassaflöde	-1 634 426	853 749
Likvida medel vid årets början	3 266 003	2 412 254
Likvida medel vid årets slut	1 631 577	3 266 003



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 markanläggningar:	20 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	28 826 506 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 inkl. IMD per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 053 260	4 905 900
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	372 544	322 279
	Hyror lokaler	105 625	103 522
	Hyror garage och parkeringsplatser	216 600	181 500
	Hyror förbrukningsbaserad	3 873	18 609
	Hyror övrigt	500	1 200
	Övriga primära intäkter	30 035	37 670
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 782 437	5 570 680
	Hysesbortfall	-6 675	-1 500
	<i>Summa</i>	-6 675	-1 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 775 762	5 569 180
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	43 561	0
	Övriga sekundära intäkter	20 500	114 300
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	64 061	114 300
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-436 946	-463 942
	Snö och halk-bekämpning	-621	-9 346
	Reparationer	-425 745	-150 482
	Planerat underhåll	-81 249	-25 481
	Försäkringsskador	-100 861	-6 562
	El	-879 234	-834 498
	Vatten	-199 585	-183 110
	Sophämtning	-169 454	-179 600
	Fastighetsförsäkring	-111 954	-107 648
	Kabel-TV och bredband	-309 538	-306 720
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-146 422	-139 610
	Förvaltningsavtalskostnader	-217 028	-210 291
	Övriga driftkostnader	-4 157	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 082 793	-2 617 291

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-6 084
	Administrationskostnader	-53 135	-73 704
	Extern revision	-14 025	-14 325
	Konsultkostnader	-105 000	0
	Medlemsavgifter	-27 500	-27 500
	Föreningsverksamhet	-24 706	-8 692
	Övriga förvaltningskostnader	-4 077	-964
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-228 444	-131 269
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-92 794	-68 452
	Revisionsarvode	0	-7 205
	Övriga arvoden	-94 438	-190 320
	Löner och övriga ersättningar	-882	-1 969
	Sociala avgifter	-51 283	-41 933
	Övriga personalkostnader	0	-2 521
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-239 396	-312 401
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-958 056	-928 369
	Avskrivning på markanläggning	-65 125	-65 125
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 023 181	-993 494
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 391	26 476
	Ränteintäkter placeringar	34 179	53 886
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 481	8 407
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	41 051	88 768

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-800 163	-740 842
	Övriga räntekostnader	-77	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-800 240	-740 842
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 475 871	48 475 871
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 205 000	28 205 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 302 500	1 302 500
	Årets investeringar	2 226 488	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-561 885	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	79 647 974	77 983 371
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 830 947	-16 837 453
	Årets avskrivningar	-1 023 181	-993 494
	Återförda avskrivningar	561 885	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 292 243	-17 830 947
	<i>Utgående redovisat värde</i>	61 355 731	60 152 424
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 195 000	1 247 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	105 195 000	109 247 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	62 401 000	62 401 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	62 401 000	62 401 000

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 604 908	1 490 000
Övriga fordringar	132 382	86 329
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 737 290	1 576 329

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	100	2 200
Bankkonto 1	1 823	0
Bankkonto 2	24 747	6 822
<i>Summa Kassa och bank</i>	26 670	9 022

Not 13	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	1,44%	2029-03-01	27 622 500	290 000
Stadshypotek AB	0,87%	2026-09-01	10 235 044	112 784
Stadshypotek AB	2,98%	2026-06-01	2 300 000	200 000
Stadshypotek AB	2,65%	2026-03-01	14 621 900	500 000
			54 779 444	1 102 784

Långfristig del	27 332 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	290 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 156 944
Kortfristig del	27 446 944
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 102 784
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 411 136
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	17 000	17 000
	Momsskuld	564	961
	Källskatt	52 760	44 251
	Inre fond	26 952	26 952
	Övriga kortfristiga skulder	29 029	29 027
	<i>Summa Övriga skulder</i>	126 304	118 191
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	473 440	471 644
	Upplupna räntekostnader	64 361	47 231
	Övriga upplupna kostnader	129 122	162 350
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	666 923	681 225

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-24.

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 Loet i Örebro, org.nr. 716411-5607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Jan-Olof Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Annica Ferguson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:01:56



Robert Alvarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:05:12



David Ekstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:49:38



Lars Ramstierna

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 13:05:27



Bo Skoogh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 22:03:41



Jan Olof Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:41:22



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:53:40



Revisionsberättelse 2025

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

Jan Olof Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:39:54



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:53:17





HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

För bostadsrättsföreningen

HSB brf Loet i Örebro

År 2026 - 2030

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för er medlemmar	3
Budgeterade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och investeringar	5
Lån och placeringar	6
Nyckeltal	7
Certifieringsuppföljning	8



ÖPPNAR DÖRREN FÖR ER MEDLEMMAR

Er styrelse arbetar för

Vår förening är en HSB-certifierad bostadsrättsförening. Vi i styrelsen arbetar för att delge er viktig information om styrelsens planering av ekonomin och förvaltning i föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande av styrelsen. I samråd med vår HSB ekonom upprättar styrelsen årligen en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Ledamöterna i styrelsen har genomgått ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete för att få fördjupad kunskap och därigenom kunna förvalta föreningen på bästa sätt.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

Med denna verksamhetsberättelse som är en bilaga till årsredovisningen lämnar vi förutom förvaltningsberättelsen följande:

Skriftlig information om planerat underhåll

Styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt redovisas årligen i verksamhetsplaneringen.

Skriftlig information om budgeterade månadsavgifter

Utifrån den senast upprättade flerårsprognosen redovisas en ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Arbetet med styrelsens framtidsplanering

Styrelsen erbjuder årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen intern revideras även av HSB:s Förvaltningsekonomer.



BUDGETERADE MÅNADSAVGIFTER

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2026	2027	2028	2029	2030
Avgiftsförändring	0%	0%	0%	0%	0%

Underlag för ekonomisk prognos

Vid upprättande av en flerårsprognos utgår man från nuvarande kostnader med de förändringar man har beslutat. Man tittar även på förväntad kostnadsutveckling, underhåll och kommande investeringar. Föreningens lån tas i beaktande, där man tar hänsyn till trolig ränteutveckling.

Föreningens underhållsplan samt eventuella investeringar spelar stor roll i arbetet med prognosen.

Varför en ekonomisk prognos?

För de enskilda medlemmarna syftar den ekonomiska planeringen till att ge en lugn och kontrollerad avgiftsutveckling. En ekonomisk planering ger bra förutsättningar att hålla nere föreningens kostnader utan att göra avkall på kvalitén.



PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Planerade underhåll och större investeringar enligt uppdaterad underhållsplan 2025-2029

År	Större underhåll och investeringar under året	Kostnad i kr
2026	Kompletteringssådd gräsmatta samt målning takplåt	258 000 kr
2027	Målning fönster samt byte av tvättmaskin o torktumlare	932 000 kr
2028	Renovering bast samt byte av mangel	85 000 kr
2029	Målning ytterdörrar samt målning våtrum i källare	43 000 kr
2030	Byte av vipportar samt målning av takplåt	730 000 kr

I dagsläget bedömer styrelsen att samtliga underhållsåtgärder finansieras med egna pengar.

Varför en underhållsplan?

Enligt föreningens stadgar ska det upprättas en underhållsplan. Att planera det framtida underhållet är viktigt både ekonomiskt och tekniskt. Ofta kostar akuta underhållsåtgärder mer än planerade och genomtänkta åtgärder. En underhållsplan i kombination med en flerårsprognos ger styrelsen rätt underlag för att sätta rätt avgiftsnivå och minimera risken för kraftiga avgiftshöjningar. Föreningens underhållsplan sträcker sig över en 30 års period.



LÅN OCH PLACERINGAR

Uppskattade låneräntor vid omsättning eller nytt upptag av lån:

	2026	2027	2028	2029	2030
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	3,0%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Förteckning över föreningens lån:

Långgivare ▲	Akt. kapitalbelopp	Akt. räntesats	Amorteringsbelopp	Räntetyyp	Ränta bunden till
8155715; Stadshypotek AB	27 622 500,00	1,44000	72 500,00	Fast	2029-03-01
8155715; Stadshypotek AB	10 235 044,00	0,87000	28 196,00	Fast	2026-09-01
8155715; Stadshypotek AB	2 300 000,00	2,98000	50 000,00	Fast	2026-06-01
8155715; Stadshypotek AB	14 621 900,00	2,65000	125 000,00	Rörlig	2026-03-01

Amortering

I dagsläget amorterar föreningen 1 102 784 kr per år enligt plan.

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2026	2027	2028	2029	2030
Underkonto, Swedbank	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Specialinlåning HSB	%	%	%	%	%
SBAB	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%



CERTIFIERINGSUPPFÖLJNING

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till medlemmarna

- ☒ Skriftlig medlemsinformation har enligt krav delats ut till medlemmarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

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.