LARS-PETTRAVÄGEN 3 C
ÖREBRO

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

Ljust och modernt hem med plats för hela familjen i populärt

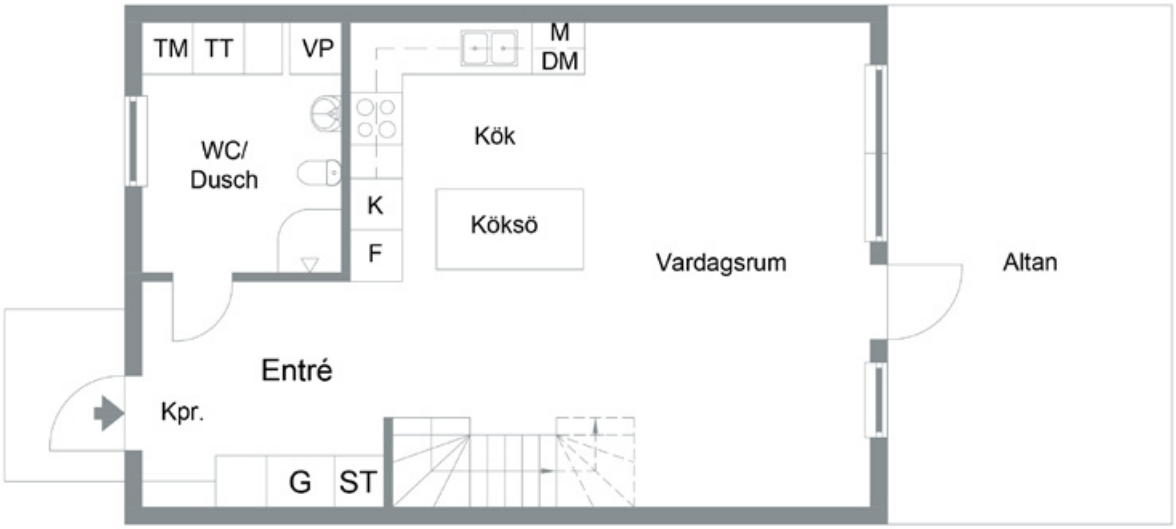
Välkommen till ett modernt och stilrent hem där genomtänkta materialval, generösa sällskapsytor och en lättskött utemiljö skapar ett boende att trivas i. Här erbjuds en öppen och social planlösning, ett smakfullt kök med köksö, två rymliga sovrum samt ett flexibelt allrum som enkelt kan anpassas efter familjens behov. Den stora altanen på baksidan och balkongen på övre plan ger fina möjligheter att njuta av både soliga dagar och ljumma sommarkvällar. Med två badrum, goda förvaringsmöjligheter och egen parkeringsplats är detta ett hem som passar lika bra för den växande familjen som för dig som söker ett bekvämt och lättskött boende.

Varmt välkommen till ditt nästa hem!

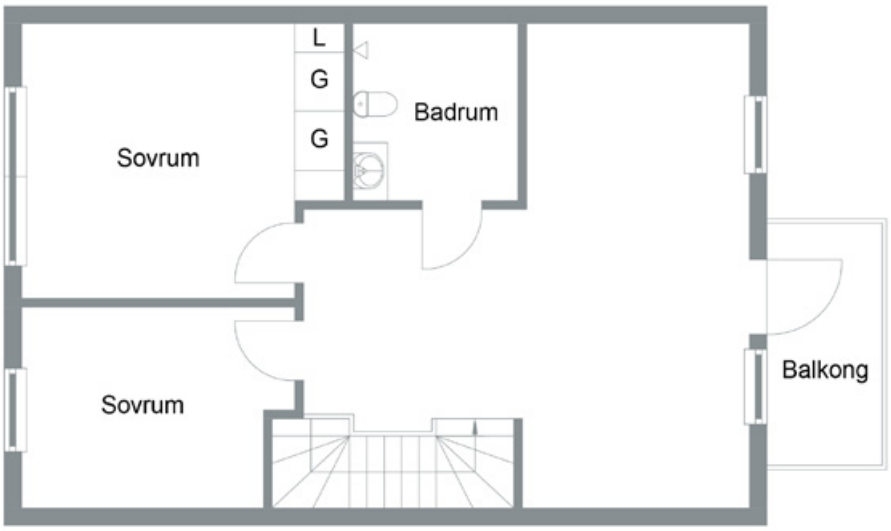
Dino Dzinic
Fastighetsmäklare
0708438140
dino.dzinic@wallenstedt.se
wallenstedt.se

område

Utgångspris:	2.295.000 kr
Avgift	6.500 kr/mån.
Boarea:	99 m²
Biarea:	0 m²
Antal rum:	4 rok
Hiss:	Hiss finns ej.
Förening:	Brf Drottningholm
Byggnadsår:	2016
Tillträde:	Efter överenskommelse.



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI

- INTERIÖR -

Hall
Välkomnande hall med goda avhängningsmöjligheter och praktiska skjutdörrsgarderober som erbjuder generös förvaring. På golvet ligger stilrent klinker som övergår till parkett längre in i bostaden och skapar ett enhetligt intryck.

Kök
Modernt och smakfullt kök med stilrena materialval, generösa arbetsytor och gott om förvaring. Köksön blir en naturlig samlingsplats och bidrar till den öppna och sociala planlösningen. Här finns gott om plats för matgrupp intill de stora fönsterpartierna som ger ett fint ljusinsläpp.

Vardagsrum
Ljust och lättmöblerat vardagsrum med stora fönsterpartier som skapar en luftig känsla. Här finns gott om plats för både soffgrupp och övrigt möblemang. Från vardagsrummet nås den generösa altanen som blir en naturlig förlängning av bostadens sociala ytor.

Sovrum 1
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. God förvaring erbjuds genom garderober och det stora fönstret ger ett fint ljusinsläpp.

Sovrum 2
Ljust och trivsamt sovrum som passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum. Även här finns plats för förvaring och ett behagligt ljusinsläpp.

Badrum 1
Helkaklat badrum med modern och tidlös inredning. Här finns dusch med glasväggar, kommod med tvättställ, spegelskåp samt WC.

Badrum 2
Smakfullt helkaklat badrum utrustat med dusch, WC, tvättställ med kommod och spegelskåp. Ett extra badrum på övre plan bidrar till en bekväm vardag för hela familjen.

- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift
6.500 kr/mån.

Storlek
Boarea 99 m². 4 rum varav 3 sovrum. .

Lägenhetsnummer
Bostadsrättslägenhet: 4:3
För folkbokföring: 0000

Adress
Lars-Pettravägen 3 C, 702 31 Örebro. Belägen i Örebro kommun. Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss
Våning av
Hiss finns ej.

Byggnadsår
2016

Uppvärming
Frånluftsvärmepump

Driftskostnad
Driftskostnad är 250 kr/mån; , hemförsäkring 150 kr och hushållsström 100 kr. Driftkostnaderna är uppskattade. Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 4 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal
Andel i föreningen är 6.19 % och andel av årsavgiften är 6.25 %. Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 970.306 kr

Ekonomi
Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().
Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift

Uteplats/Balkong
Balkong:Nej
Uteplats:Ja
Parkeringsplats:Nej

Bostadsrättsförening
Brf Drottningholm. Föreningen är en Bostadsratt.

Primärenergital: 70 kWh/m² per år.
Energideklaration: 39 kWh/m² per år.

TV/Internet
Fiber finns. Innehavaren tecknar eget abonnemang

Tillträde
Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare
Damir Islamovic och Azelma Islamovic

Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister

Hos oss får du drömma stort!

En takvåning i city med 5 rum och kök, egen terrass, privat pool, elbilsladdare och bastu – allt för under 3 miljoner kronor. Låter det som en dröm? Vi på Wallenstedt hjälper dig att komma så nära som möjligt med vårt spekulantregister.

Skräddarsydd Sökprofil

Vi anpassar din profil efter dina unika önskemål – från specifika lägen till personliga preferenser. Fyll i formuläret för en profil som matchar just dig, och låt oss hjälpa dig att hitta din drömbostad.

Automatisk Sökprofil

Upptäck vår smarta tjänst "Hitta Hem" som lär sig av dina visningar och bud för att skräddarsy en sökprofil som ständigt förbättras. Varje gång du tittar på eller budar på en bostad, anpassas din profil automatiskt. Med tjänsten får du både drömobjekt och realistiska alternativ, så att du har bästa möjliga chans att hitta ditt hem. Tjänsten är gratis och kan avslutas när som helst.

Skicka in din matchning idag!

WALLENSTEDT.SE/HITTAHEM

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

Så här går vi vidare med försäljningen

Fastighetsmäklaren
Din fastighetsmäklare är med genom hela affären och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen).

Objektsbeskrivning
Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

Boarea
Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- och biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

Intresserad av detta objekt?
Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

Undersökningsplikt
Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig.

Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning och stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

Budgivning
Om det finns flera intressenter kan det bli budgivning och då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

Avtalsskrivning
Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parters intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla avtalshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommits samt med det material du tidigare fått. Fråga fastighetsmäklaren om något är oklart.

Handpenning
Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då köpet är villkorat, t.ex. av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

Tillträde
På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift
Oftast tar bostadsrättsföreningens förvaltare ut en så kallad överlåtelseavgift för att hantera sin del av överlåtelsehandläggningen och en pantsättningsavgift för varje pantsättning. Avgifterna belastas köparen. Beloppet ligger på runt 2000 kr för överlåtelseavgiften och runt 600 kr för en pantsättning.

Uppförandekod
Wallenstedt och Wallenstedts fastighetsmäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har därigenom åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

Personuppgifter
Som visningskund och senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service och uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas besök wallenstedt.se/integritetspolicy.

Information om sidoverksamhet
Som kund hos Wallenstedt erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. För detta kan Wallenstedt Sverige AB erhålla en ersättning för köpta tjänster. För t. ex. en bostadsannons på hemnet.se kan Wallenstedt Sverige AB erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten. För en energideklaration och överlåtelsebesiktning genom Husbesiktning Nerike upp till 1600 kr. Köpt försäkring genom Gallagher upp mot 800 kr. Kontakta din fastighetsmäklare om du vill veta mer om våra tilläggstjänster och samarbetspartners.

3D
3C
3B

3C
3B

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

073-997 37 17 | WALLENSTEDT.SE | STORTORGET 4 ÖREBRO

Årsredovisning 2025

Brf Drottningholm i Örebro

769627-3395

nabo

H1lHCojdv-e-BkXBAoj_Dbx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Drottningholm i Örebro

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

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

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

H1lHCojdv-e-BkXBAoj_Dbx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2014-02-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Örebro Mosås 2:17	2016	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 584 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jessica Eriksson	Ordförande
Cim Björk	Suppleant
Fredrik Granath	Suppleant
Linus Kent Åke Hellmansson	Styrelseledamot
Malin Emma Kristina Åkerberg	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas utav styrelsen

Revisorer

Simon Arnelund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-23. Val av ny styrelse.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-08. Val av styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har i dagsläget ingen fastställd underhållsplan. Under år 2026 planeras upprättande av en underhållsplan i syfte att säkerställa fastighetens långsiktiga underhållsbehov.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El (nät och förbrukning)	Eon
Förvaltning (ekonomiskt och skötsel)	Egeryds
Vatten och sophämtning	Örebro kommun (VA)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgiften till föreningen med 2% för att fortsätta möta höjda avgifter kopplade till drift m.m. samt bibehållen god ekonomi i föreningen inför 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Gallagher har under året gått in som försäkringsförmedlare.

Övriga uppgifter

Ny styrelse tillsattes under året. 2 medlemmar ifrån avgående styrelse har suttit med under året som stöd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 224 565	1 190 178	1 142 400
Resultat efter fin. poster	-288 039	-213 451	-319 082
Soliditet (%)	60	60	60
Yttre fond	495 687	421 479	421 479
Taxeringsvärde	24 736 000	24 736 000	23 136 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	772	751	721
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	100,0	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 232	10 343	10 455
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 232	10 343	10 455
Sparande / kvm totalyta, kr	109	119	52
Elkostnad / kvm totalyta, kr	8	11	13
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	40	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	57	50	50
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	3,92	4,05
Räntekänslighet (%)	13,25	13,77	14

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

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

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

Energikostnad - (kostnad för el + vatten) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning och värme ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat om −288 039 kr förklaras till stor del av avskrivningar om -401 969 kr.
Justerat för dessa bokföringsmässiga poster uppgår resultatet till +113 930kr.
Föreningen har fortsatt en stark kassa med likvida medel motsvarande flera månaders intäkter. Samtidigt ses fastighetens långsiktiga underhållsbehov över för att kunna budgetera korrekt och göra nödvändiga avsättningar till fonden, i syfte att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och funktion.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 639 748	-	-	26 639 748
Fond, yttre underhåll	421 479	-	74 208	495 687
Balanserat resultat	-1 835 269	-213 453	-74 208	-2 122 929
Årets resultat	-213 453	213 453	-288 039	-288 039
Eget kapital	**25 012 506**	**0**	**-288 039**	**24 724 467**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 122 929
Årets resultat	-288 039
Totalt	**-2 410 968**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	74 208
Att från yttre fond i anspråk ta	-58 750
Balanseras i ny räkning	-2 426 426
	-2 410 968

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 224 565	1 190 178
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-0
Summa rörelseintäkter		**1 224 564**	**1 190 178**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-389 349	-202 633
Övriga externa kostnader	9	-83 353	-92 074
Personalkostnader	10	-75 303	-68 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 969	-401 969
Summa rörelsekostnader		**-949 974**	**-765 670**
RÖRELSERESULTAT		**274 590**	**424 508**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 539	7 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-566 168	-645 256
Summa finansiella poster		**-562 629**	**-637 961**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-288 039**	**-213 453**
ÅRETS RESULTAT		**-288 039**	**-213 453**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	40 275 259	40 677 228
Summa materiella anläggningstillgångar		**40 275 259**	**40 677 228**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**40 275 259**	**40 677 228**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 391	0
Övriga fordringar	13	656 057	748 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 390	36 717
Summa kortfristiga fordringar		**692 838**	**784 894**
Kassa och bank			
Kassa och bank		110 454	110 995
Summa kassa och bank		**110 454**	**110 995**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**803 292**	**895 889**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 078 551**	**41 573 117**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 639 748	26 639 748
Fond för yttre underhåll		495 687	421 479
Summa bundet eget kapital		**27 135 435**	**27 061 227**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 122 929	-1 835 269
Årets resultat		-288 039	-213 453
Summa fritt eget kapital		**-2 410 968**	**-2 048 721**
SUMMA EGET KAPITAL		**24 724 467**	**25 012 506**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 524 000	10 627 200
Summa långfristiga skulder		**5 524 000**	**10 627 200**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	10 682 800	5 756 400
Leverantörsskulder		19 621	18 439
Övriga kortfristiga skulder		-1 362	29 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	129 025	129 122
Summa kortfristiga skulder		**10 830 084**	**5 933 411**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 078 551**	**41 573 117**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**274 590**	**424 508**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	401 969	401 969
	676 559	**826 477**
Erhållen ränta	3 539	7 295
Erlagd ränta	-566 123	-645 596
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**113 975**	**188 176**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41	-2 670
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29 772	-2 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**84 162**	**183 029**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-176 800	-177 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-176 800**	**-177 600**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-92 638**	**5 429**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**858 702**	**853 273**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**766 064**	**858 702**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drottningholm i Örebro är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Uppskjuten skatteskuld
Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Det innebär att föreningen har en uppsjukten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 223 424	1 190 080
Övriga intäkter	1 141	98
Summa	**1 224 565**	**1 190 178**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	**-1**	**-0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	3 398
Besiktning och service	45 573	2 569
Trädgårdsarbete	538	0
Övrigt	4 654	0
Snöskottning	13 125	40 125
Summa	**63 890**	**46 092**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 760	0
Soprum/miljöanläggning	1 138	0
Tak	18 125	0
Gård/markytor	10 696	0
Försäkringsärende/vattenskada	53 702	0
Summa	**93 421**	**0**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gård/markytor	58 750	0
Summa	**58 750**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	11 913	16 990
Vatten	78 279	62 638
Sophämtning	28 556	42 463
Summa	**118 748**	**122 091**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 540	34 450
Självrisker	15 000	0
Summa	**54 540**	**34 450**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 916	0
Övriga förvaltningskostnader	16 437	14 087
Juridiska kostnader	16 125	0
Revisionsarvoden	17 875	17 625
Ekonomisk förvaltning	30 000	60 362
Summa	**83 353**	**92 074**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	18 003	16 494
Summa	**75 303**	**68 994**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	566 135	645 255
Övriga räntekostnader	33	1
Summa	**566 168**	**645 256**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 247 808	44 247 808
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**44 247 808**	**44 247 808**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 570 580	-3 168 611
Årets avskrivning	-401 969	-401 969
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 972 549**	**-3 570 580**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**40 275 259**	**40 677 228**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 500 000*	*4 500 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 384 000	18 384 000
Taxeringsvärde mark	6 352 000	6 352 000
Summa	**24 736 000**	**24 736 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	447	470
Nabo Klientmedelskonto	261 791	289 417
Borgo	393 819	458 290
Summa	**656 057**	**748 177**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	594	0
Försäkringspremier	13 762	29 217
Förvaltning	9 034	7 500
Summa	**23 390**	**36 717**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2027-12-15	2,79 %	5 579 600	5 579 600
Nordea Hypotek	2026-12-16	2,73 %	5 314 000	5 402 000
Nordea Hypotek	2026-12-16	3,52 %	5 313 200	5 402 000
Summa			**16 206 800**	**16 383 600**
Varav kortfristig del			10 682 800	5 756 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 044 800 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	1 104	1 246
Utgiftsräntor	15 969	15 924
Förutbetalda avgifter/hyror	101 952	101 952
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	10 000
Summa	**129 025**	**129 122**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 785 000	17 785 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-10.

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

Örebro

Jessica Eriksson
Ordförande

Linus Kent Åke Hellmansson
Styrelseledamot

Malin Emma Kristina Åkerberg
Styrelseledamot

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

Simon Arnelund
Revisor

SEALED BY Verified H1LHCOJDV-E-BKXBAOJ_DBX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.02.2026 10:10

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 10.02.2026 13:59

DOCUMENT ID:
BkXBAoj_Dbx

ENVELOPE ID:
H1lHCojdv-e-BkXBAoj_Dbx

DOCUMENT NAME:
Brf Drottningholm i Örebro, 769627-3395 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
8a18af867e92cd114131f862e0c1fc34a80bf087012ba1a31ff405c55ebe3feeaa9d1c1799b9de6d5a78cada05fb511222dea8ab553b8a3d040dac70ba4c4684

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linus Kent Åke Hellmansson	**Signed**	**10.02.2026 14:02**	**eID**	**Swedish BankID**
linushell82@gmail.com	Authenticated	10.02.2026 14:01	Low	IP: 90.129.85.143
2. MALIN ÅKERBERG	**Signed**	**12.02.2026 17:19**	**eID**	**Swedish BankID**
malin_akerberg@live.se	Authenticated	11.02.2026 10:54	Low	IP: 95.193.41.170
3. JESSICA ELISABETH ERIKSSON	**Signed**	**18.02.2026 05:34**	**eID**	**Swedish BankID**
jessica95@live.se	Authenticated	10.02.2026 16:57	Low	IP: 90.129.73.148
4. Simon Olov Arnelund	**Signed**	**18.02.2026 10:10**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.arnelund@borevision.se	Authenticated	18.02.2026 10:07	Low	IP: 5.150.242.106

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drottningholm i Örebro, org.nr. 769627-3395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drottningholm i Örebro för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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.

SkSRoo_DWx-HkWr0ioODZx

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Drottningholm i Örebro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
SkSRoo_DWx-HKWr0ioODZx

SEALED BY Verified SKSROO_DWX-HKWR0IOODZX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.02.2026 10:10

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 10.02.2026 13:59

DOCUMENT ID:
HkWr0ioODZx

ENVELOPE ID:
SkSRoo_DWx-HkWr0ioODZx

DOCUMENT NAME:
Drottningholm RB.pdf
2 pages

SHA-512:
3f089ac1ec24f7cc658ab206a7fe09a38c6bdc6183c29d57c45540af1710118568f5265e8c4caad2148c6de9f2a363de000799791cdbfbd4443186dc97261be2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Simon Olov Arnelund**	**Signed**	**18.02.2026 10:10**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.arnelund@borevision.se	Authenticated	18.02.2026 10:08	Low	IP: 5.150.242.106

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed