



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 251 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 12 175 kr/kvm
 Räntekänslighet 14 %	 Energikostnad 172 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 909 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Söderängarna i
Örebro

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
251 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
12 175 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
14 %

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
172 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
909 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 Bostadsrättsföreningen Söderängarna i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769629-4177 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-10-19. Intygad ekonomisk plan undertecknades av den byggande styrelsen 2016-11-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun. Fastigheten består av 1 st byggnad med 4 trappuppgångar med adresserna Peppargatan 21, 23, 25 och 27, Örebro.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kamomillen 1	2015-11-17	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 923
1	lokaler (hyresrätt)	72
35	garageplatser	0
6	p-platser	0
4	MC platser	0
Totalt 105 objekt		3 995

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 2 rok, 17 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Kamomillen GA:2	G:A		48 / 100	Grönområde
Örebro Kamomillen GA:3	G:A		50 / 100	Miljöbod

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Pontus Berggren	Ordförande
Susanne Eriksson	Ledamot
Hanna Klaar	Ledamot
Joseph Danielsson	Ledamot
Alice Leiding	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pontus Berggren, Joseph Danielsson, Hanna Klaar och Susanne Eriksson samt suppleant Alice Leiding.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Eriksson, Hanna Klaar, Pontus Berggren och Joseph Danielsson.

Revisorer har varit Åsa Axell, Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit Maivor Ljungdahl vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05 i Immanuelkyrkan. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 4% from 2025-01-01.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Utöver årsavgiften debiteras IMD el samt varm och kallavatten. Fiberavtal 250/250 med Telia ingår i årsavgiften.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.

Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

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. Årets avsättning uppgår till 877 000 kr.

Föreningen har tecknat avtal med HSB Mälardalarna avseende teknisk, lokalvård och ekonomisk skötsel from 2025-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Utökat skalskydd, installerat brytskydd på ytterdörrar samt ned till garage
2021	Installation av solceller, total effekt 97,8 kWp
2024	Uppgradering av nödtelefoner i hiss från 3g-nätet till 4g-nätet

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

OVK besiktning under 2026.

Styrelsen kommer att arbeta igenom underhållsplanen och se över vad som behöver utföras de närmaste åren.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

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

Under året har medlemmarna fått information i form av epost och via facebook. Även två trädgårdsdagar har hållits där det funnits möjlighet att träffa styrelsen.

Föreningens hemsida: www.brfsoederangarna.se

Föreningens Epost: styrelsen@brfsoederangarna.se

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	251	293	215	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 175	12 582	12 686	12 785	13 133
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 399	12 813	12 919	13 020	13 374
Räntekänslighet, %	14	15	15	0	0
Energikostnad, kr/kvm	172	148	142	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	909	880	810	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	976	998	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 010	3 899	3 687	3 605	3 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	-53	82	-88	55	60
Soliditet, %	66	65	65	65	64

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader.

För att möta föreningens ökade kostnader har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften och kommer även ses över vid nästa budgetering.

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

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	70 614 000	0	0	70 614 000
Upplåtelseavgifter, kr	24 256 000	0	0	24 256 000
Underhållsfond, kr	4 267 224	0	877 000	5 144 224
S:a bundet eget kapital, kr	99 137 224	0	877 000	100 014 224
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 925 656	82 128	-877 000	-4 720 528
Årets resultat, kr	82 128	-82 128	-52 688	-52 688
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 843 528	0	-929 688	-4 773 216
S:a eget kapital, kr	95 293 696	0	-52 688	95 241 008

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 877 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 843 528
Årets resultat, kr	-52 688
Reservation till underhållsfond, kr	-877 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 773 216

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 773 216
------------------------------------	-------------------

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	4 009 601	3 898 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 196	0
Summa Rörelseintäkter		4 010 797	3 898 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 553 828	-1 417 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 416	-79 603
Personalkostnader	Not 6	-154 549	-150 607
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 053 652	-1 071 459
Summa Rörelsekostnader		-2 817 444	-2 718 778
Rörelseresultat		1 193 353	1 179 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 217	25 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 296 258	-1 122 815
Summa Finansiella poster		-1 246 041	-1 097 470
Resultat efter finansiella poster		-52 688	82 128
Resultat före skatt		-52 688	82 128
Årets resultat		-52 688	82 128

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	141 501 202142 554 854
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		141 501 202142 554 854
Summa Anläggningstillgångar		141 501 202142 554 854

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		4 1348 812
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	726 832471 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 960177 336
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		890 926657 327
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		2 159 4572 939 890
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 159 4572 939 890
Summa Omsättningstillgångar		3 050 3833 597 217
Summa Tillgångar		144 551 585146 152 071

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	94 870 000	94 870 000
Fond för yttre underhåll	5 144 224	4 267 224
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	100 014 224	99 137 224
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 720 528	-3 925 656
Årets resultat	-52 688	82 128
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-4 773 216	-3 843 528
Summa Eget kapital	95 241 008	95 293 696

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1242 026 968	50 035 044
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	42 026 968	50 035 044
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 612 830	220 184
Leverantörsskulder	97 163	129 347
Skatteskulder	58 770	796
Övriga kortfristiga skulder	5 647	74 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13509 199	398 529
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	7 283 609	823 331
Summa Skulder	49 310 577	50 858 375
Summa Eget kapital och skulder	144 551 585	146 152 071

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 193 353	1 179 598
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 053 652	1 071 459
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 053 652	1 071 459
Erhållen ränta	48 664	28 668
Erlagd ränta	-1 275 238	-1 126 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 020 431	1 153 078
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	174 802	-28 085
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	46 613	-121 221
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	221 415	-149 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 241 846	1 003 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 615 430	-416 696
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 615 430	-416 696
Årets kassaflöde	-373 584	587 076
Likvida medel vid årets början	3 171 151	2 584 075
Likvida medel vid årets slut	2 797 567	3 171 151

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Förändring i uppställning har skett pga byte av ekonomisk förvaltare och ekonomisystem. Därav är inte årsredovisningen helt jämförbar med föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Solceller: 25 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar

kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 217 356	3 094 459
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	346 776	230 602
	Hyror lokaler	89 808	44 906
	Hyror garage och parkeringsplatser	415 500	377 890
	Hyror förbrukningsbaserad	130	128 042
	Övriga primära intäkter	24 158	22 477
	Summa Bruttoomsättning	4 093 728	3 898 376
	Hyresbortfall	-84 127	0
	Summa	-84 127	0
	Summa Nettoomsättning	4 009 601	3 898 376

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

1 196

0

Summa Övriga rörelseintäkter

1 196

0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning

-331 506

-329 211

Snö och halk-bekämpning

0

-48 500

Reparationer

-68 171

-103 785

Planerat underhåll

0

-15 823

El

-204 719

-212 838

Uppvärmning

-381 357

-294 521

Vatten

-101 283

-83 005

Sophämtning

-126 389

-110 782

Fastighetsförsäkring

-80 898

-45 494

Kabel-TV och bredband

-170 291

-201 519

Fastighetsskatt 2024

-56 740

28 370

Fastighetsskatt 2025

-30 400

0

Övriga driftkostnader

-2 073

0

Summa Driftskostnader

-1 553 827

-1 417 109

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing

0

0

Förbrukningsinventarier och varuinköp

0

-3 051

Administrationskostnader

-23 446

-2 542

Extern revision

-18 625

-18 125

Föreningsverksamhet

-513

0

Övriga förvaltningskostnader

-12 832

-55 885

Summa Övriga externa kostnader

-55 416

-79 603

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Sociala avgifter	-36 949	-36 007
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-154 549	-150 607
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	-1 053 652	-1 071 459
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 053 652	-1 071 459
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	1 560	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	48 657	28 668
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	50 217	28 668
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	-1 294 621	-1 124 968
	Övriga räntekostnader	-1 637	-1 170
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 296 258	-1 126 138

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 828 121	123 828 121
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 750 000	26 750 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	150 578 121	150 578 121
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 023 267	-6 951 808
	Årets avskrivningar	-1 053 652	-1 071 459
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 076 919	-8 023 267
	<i>Utgående redovisat värde</i>	141 501 202	142 554 854
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 952 000	2 756 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 200 000	23 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	88 000	81 000
	<i>Summa</i>	116 240 000	109 037 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 090 000	55 090 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 090 000	55 090 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	638 110	231 261
	Övriga fordringar	88 722	239 918
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	726 832	471 179

Not 12 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	1,01%	2026-04-30	5 906 666	128 000
Stadshypotek AB	2,81%	2027-04-30	17 011 693	48 000
Stadshypotek AB	3,99%	2028-04-30	9 570 950	98 164
Stadshypotek AB	2,88%	2030-04-30	9 840 000	320 000
Stadshypotek AB	2,75%	2029-04-30	5 350 489	160 000
Stadshypotek AB	2,56%	2027-04-30	960 000	80 000
			48 639 798	834 164

Långfristig del	42 026 968
Nästa års amortering av långfristig skuld	706 164
Lån som ska konverteras inom ett år	5 906 666
Kortfristig del	6 612 830
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	834 164
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 336 656
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	306 273	231 261
Upplupna räntekostnader	114 556	93 536
Övriga upplupna kostnader	88 370	73 732
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	509 199	398 529

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-16.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söderängarna i Örebro, org.nr. 769629-4177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderängarna 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.

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 Brf Söderängarna 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Söderängarna i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Pontus Berggren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:15:33



Susanne Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:58:27



Hanna Klaar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 22:55:24



Joseph Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:50:15



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 09:18:14



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Söderängarna i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 09:16:34



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.