



Välkommen till årsredovisningen för Brf Örebrohus 44

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-28 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fåraherden 4	1992	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 19 flerbostadshus och 19 småhus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 128 bostadsrätter om totalt 10 968 kvm 9 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 585 kvm.

Byggnadernas totalyta är 11 672 kvm. 11 550 kvm är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Bergström	Ordförande
Alf Löfkvist	Styrelseledamot
Eva Jenny Olsson	Styrelseledamot
Maria Bergman	Styrelseledamot
Roy Erik Conny Dahlin	Styrelseledamot
Linda Johansson	Suppleant
Helen Heidkamp	Suppleant
Karin Östberg	Suppleant

Valberedning

Christina Berg och Herberth Garcia Sanchez

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt Gunnar Bergström, Alf Löfqvist och Maria Bergman, två i förening

Revisorer

Jens Forneng Auktoriserad revisor LR Nolér AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-11. Beslut nummer två gällande nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2025 och sträcker sig fram till 2065.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Örebro kommun
Avfallshantering/Återvinning	IL Recycling
Ekonomisk förvaltning inkl lägenhetsförteckning	SBC
El förbrukning	Skellefteå Kraft
Elnät	Eon
Fastighetsförvaltning	FF Fastighetservice
Fastighetsjour	CSG/FF
Fjärrvärme	Eon
Gränsdragningslista förskolan	Örebro kommun
Hisservice	Hisscentralen
Kabel TV och Bredband	Tele 2
Larmmottagning hiss	SOS Alarm
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Snöröjning	GMS
Snöröjning	HSB
Trapphusstädning	TS Loklavård
Ventilationsservice	Binex Bygg AB
Yttre skötsel	GMS
Yttre skötsel	HSB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Parkeringssamfällighet samt Förvaltningssamfällighet

Parkeringssamfälligheten förvaltar gemensamma parkeringsplatser på Ladugårdsängen (andel 8 procent).

Förvaltningssamfälligheten har skötsel av gemensamma ytor inom kv Fåraherden (andel 33,3 procent).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 januari höjde vi årsavgiften med 3 procent, hyra garage och parkeringsplatser likaså. Räntekostnaderna som är en stor utgiftspost har varit sjunkande under året vilket är positivt, men kostnader för planerat underhåll kommer sakteligen att öka vilket innebär att vi tog ett beslut att höja årsavgiften med 1,5 procent från 1 januari 2026. Det är en mindre ökningstakt än vad vi beräknat i vår långtidsbudget vilket är positivt. Vi amorterar fortsatt minst en miljon kronor årligen på våra lån. Vi har haft en dialog med SBC samt vår revisor om övergång av redovisningssystem från K2 till K3 från och med 2026, en övergång som är styrd regelverk.

Under verksamhetsåret har vi uppdaterat våra stadgar vilka antogs på årsstämman och fastställdes på en extrastämma i oktober. Vi har också tecknat avtal med Örebro kommun om nyttjande av förskolans gård och kommit överens om ansvarsfördelningen mellan föreningen och kommunen gällande löpande aktiviteter och underhåll. Vi har även tecknat ett nytt gruppavtal med Tele2 gällande TV, telefoni och bredband som kommer att gälla från 1 april 2026, med bl.a. ännu bättre bredband än det vi har idag! Under året har också OVK utförts på våra ventilationsanläggningar. Byte av samtliga huvudventiler för vatten, varmvatten och värme har utförts på samtliga flerbostadshus. Vi har fortsatt jobbat med vårt värmesystem med en del injusteringar och andra åtgärder. Solelsetapp 2 är nu helt genomförd och vi har haft full produktion på våra solcellsanläggningar. Solel svarar totalt för ca 25 procent av föreningens elbehov och överskottet säljs tillbaka.

Vi har haft några skador i föreningen under året, dels en brand i ett soprum som några av våra boende stoppade i sin linda genom en berömvärd insats, och dels några vattenskador till följd av läckande avloppsledningar. Det senare föranledde att vi filmade våra avloppsstammar i de större husen och det i sin tur leder till att vi från 2026 och några år framåt kommer att relina dessa avloppsstammar. Ett slags förtida stambyte. I övrigt när det gäller planerat underhåll följer vi och förhåller oss till den underhållsplan som finns upprättad.

Andra löpande aktiviteter under året har varit:

- Målning F-hus samt Radhusens burspråk
- Löpande service-, underhålls- och reparationsarbeten gällande ventilation och VVS, målning m.m.
- Städdag vår och höst
- Omfattande yttre skötsel då vårt område är stort, grönt och mycket fint!
- Beskrining av träd och buskar

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 168 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 211 551	10 779 283	10 290 342	9 892 393
Resultat efter fin. poster	-365 220	-1 483 307	743 167	-284 201
Soliditet (%)	33	33	34	34
Yttre fond	13 138 718	14 236 200	13 666 200	13 785 453
Taxeringsvärde	199 353 000	198 856 000	198 856 000	168 114 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	882	851	791	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	91,1	75,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 096	7 182	7 289	7 378
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 023	7 108	7 023	7 108
Sparande / kvm totalyta, kr	189	168	210	209
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	61	59	72
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	90	86	83	74
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	23	26	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	172	170	168	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	3,17	2,40	-
Räntekänslighet (%)	8,05	8,44	10,23	-

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 + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och värme (totalt 558 443 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen visar en förlust på grund av planerat underhåll och större reparationskostnader än vanligt.

Styrelsen bedömer att föreningens framtida ekonomiska åtaganden kan finansieras och att den ekonomiska ställningen är god.

Självriskkostnader i samband med skador.
Kostnader för ventilation och värme som varit utöver det normala.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 349 000	-	-	16 349 000
Fond, yttre underhåll	14 236 200	-1 697 482	600 000	13 138 718
Balanserat resultat	13 280 947	214 175	-600 000	12 895 122
Årets resultat	-1 483 307	1 483 307	-365 220	-365 220
Eget kapital	42 382 840	0	-365 220	42 017 620

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 495 122
Årets resultat	-365 220
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-600 000
Totalt	12 529 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	659 169
Balanseras i ny räkning	13 189 071

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	11 211 552	10 779 283
Övriga rörelseintäkter	3	30 685	15 125
Summa rörelseintäkter		11 242 236	10 794 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 702 321	-7 107 199
Övriga externa kostnader	9	-406 231	-427 500
Personalkostnader	10	-425 026	-463 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 906 425	-1 752 556
Summa rörelsekostnader		-9 440 004	-9 750 715
RÖRELSERESULTAT		1 802 233	1 043 693
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		757	85 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 168 210	-2 612 348
Summa finansiella poster		-2 167 453	-2 526 999
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-365 220	-1 483 307
ÅRETS RESULTAT		-365 220	-1 483 307

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	122 128 153	124 015 525
Markanläggningar	13	492 742	503 026
Maskiner och inventarier	14	301 393	5 165
Summa materiella anläggningstillgångar		122 922 288	124 523 716
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 927 288	124 528 716
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 735	22 356
Övriga fordringar	16	1 567 376	1 373 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	210 094	200 319
Summa kortfristiga fordringar		1 808 205	1 596 333
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 507 182	2 132 682
Summa kassa och bank		1 507 182	2 132 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 315 387	3 729 015
SUMMA TILLGÅNGAR		126 242 675	128 257 731

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 349 000	16 349 000
Fond för yttre underhåll		13 138 718	14 236 200
Summa bundet eget kapital		29 487 718	30 585 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 895 122	13 280 947
Årets resultat		-365 220	-1 483 307
Summa fritt eget kapital		12 529 902	11 797 640
SUMMA EGET KAPITAL		42 017 619	42 382 840
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	28 713 804	15 038 000
Summa långfristiga skulder		28 713 804	15 038 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	53 255 453	67 931 257
Leverantörsskulder		714 101	1 054 141
Skatteskulder		5 205	47 518
Övriga kortfristiga skulder		96 720	274 254
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 439 772	1 529 722
Summa kortfristiga skulder		55 511 251	70 836 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 242 675	128 257 731

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 802 233	1 043 693
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 906 425	1 752 556
	3 708 658	2 796 249
Erhållen ränta	757	85 349
Erlagd ränta	-2 304 854	-2 657 608
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 404 561	223 989
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 558	103 274
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-513 192	465 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	847 810	792 827
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-304 997	-3 815 724
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-304 997	-3 815 724
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-457 186	-2 022 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 496 869	5 519 766
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 039 682	3 496 869

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Örebrohus 44 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,90 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	1,50 - 10,00 %
Markanläggningar	2,00 %
Maskiner och inventarier	5-20 %
Installationer	4 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	8 370 588	8 126 604
Årsavgifter lokaler, moms	297 408	296 755
Samfällighetsavgift, ej moms	37 212	0
Hysesintäkter bostäder	-709	0
Hysesintäkter lokaler, moms	589 788	677 415
Hysesintäkter garage	193 136	188 808
Hysesintäkter p-plats	123 749	117 330
Hysesintäkter förråd	2 880	2 880
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-82 420
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-1 085
Vatten	989 040	890 124
Vatten, moms	0	-645
El, moms	510 899	495 024
Fast tillägg elbilsaddning	1 560	260
Elintäkter laddstolpe moms	16 921	19 108
Uppvärmning, moms	47 544	48 546
Intäkter solel, moms	32 229	5 465
Drift	-26 915	-27 651
Påminnelseavgift	300	120
Dröjsmålsränta	250	294
Pantsättningsavgift	6 453	7 974
Överlåtelseavgift	11 649	12 657
Administrativ avgift, moms	195	98
Administrativ avgift	4 900	1 617
Vidarefakturerade kostnader, moms	2 459	0
Öres- och kronutjämning	16	5
Summa	11 211 552	10 779 283

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	29 892	0
Övriga intäkter	793	15 125
Summa	30 685	15 125

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	938 850	568 043
Fastighetsskötsel utöver avtal	120 748	63 421
Fastighetsskötsel gård enl avtal	2 747	334 871
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 764	81 692
Larm och bevakning	4 510	4 367
Städning enligt avtal	163 472	132 801
Hissbesiktning	59 162	20 205
Brandskydd	0	1 212
Bevakning	7 267	0
Myndighetstillsyn	0	200
Gårdkostnader	4 765	1 989
Gemensamma utrymmen	139	275
Sophantering	24 828	10 958
Garage/parkering	608	313
Snöröjning/sandning	18 816	89 351
Serviceavtal	73 521	54 679
Förbrukningsmaterial	23 704	13 679
Summa	1 469 900	1 378 056

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	76 157	235 263
Förskola	15 654	3 746
Tvättstuga	16 544	37 358
Trapphus/port/entr	4 362	2 129
Sophantering/återvinning	18 556	14 861
Dörrar och lås/porttele	56 608	66 299
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 813
VVS	684 785	220 710
Värmeanläggning/undercentral	11 810	0
Ventilation	156 885	148 427
Elinstallationer	33 167	40 198
Hissar	42 511	35 500
Tak	45 845	0
Fasader	18 733	0
Balkonger/altaner	1 565	0
Garage/parkering	15 974	4 834
Vattenskada	52 430	0
Skador/klotter/skadegörelse	20 618	0
Summa	1 272 205	811 137

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	136 728	871 931
VVS	85 713	749 710
Ventilation	363 540	0
Hiss	35 846	0
Garage/parkering	37 342	75 841
Summa	659 169	1 697 482

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	561 879	712 844
Uppvärmning	1 045 874	999 236
Vatten	399 185	273 813
Sophämtning/renhållning	374 323	411 537
Grovsopor	4 497	4 378
Summa	2 385 758	2 401 809

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	193 996	185 670
Självrisk	117 500	0
Kabel-TV	176 848	223 261
Bredband	52 202	0
Fastighetsskatt	374 744	409 785
Summa	915 290	818 716

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 944	5 151
Tele- och datakommunikation	9 635	14 079
Juridiska åtgärder	68 710	0
Inkassokostnader	1 032	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	449	0
Övriga förluster	0	116 430
Revisionsarvoden extern revisor	27 315	47 894
Styrelseomkostnader	27 126	8 729
Fritids och trivselkostnader	1 989	4 042
Föreningskostnader	16 645	11 129
Förvaltningsarvode enl avtal	153 258	149 776
Överlåtelsekostnad	14 003	20 000
Pantsättningskostnad	8 573	12 589
Administration	41 525	7 356
Konsultkostnader	22 902	29 639
Tidningar och facklitteratur	725	687
Bostadsrätterna Sverige	8 400	0
Summa	406 231	427 500

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	150 700	273 000
Ersättning enligt förvaltarrollen	180 750	0
Lön - vicevärd	1 000	12 000
Övriga arvoden	0	76 875
Arbetsgivaravgifter	92 576	101 585
Summa	425 026	463 460

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 166 828	2 612 348
Dröjsmålsränta	1 229	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	153	0
Summa	2 168 210	2 612 348

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 128 223	141 312 520
Årets inköp	0	3 815 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 128 223	145 128 223
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 112 699	-19 378 579
Årets avskrivning	-1 887 372	-1 734 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 000 071	-21 112 699
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	122 128 153	124 015 525
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 275 630</i>	<i>3 275 630</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 836 000	138 184 000
Taxeringsvärde mark	58 517 000	60 672 000
Summa	199 353 000	198 856 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	609 434	609 434
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	609 434	609 434
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-106 408	-96 804
Årets avskrivning	-10 284	-9 604
Utgående ackumulerad avskrivning	-116 692	-106 408
Utgående restvärde enligt plan	492 742	503 026

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	852 973	852 973
Årets inköp	304 997	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 157 970	852 973
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-847 808	-838 976
Årets avskrivning	-8 769	-8 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-856 577	-847 808
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	301 393	5 165

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 491	-358
Skattefordringar	29 385	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	0	9 829
Transaktionskonto	1 323 668	1 038 804
Borgo räntekonto	208 832	325 382
Summa	1 567 376	1 373 658

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 249	9 379
Förutbet fast skötsel	41 690	37 640
Förutbet försäkr premier	97 683	96 998
Förutbet kabel-TV	11 538	55 684
Förutbet bredband	45 213	618
Upplupna intäkter	5 721	0
Summa	210 094	200 319

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	-	-	-	9 083 207
Nordea	-	-	-	16 088 000
Nordea	-	-	-	5 958 779
Nordea	2026-09-16	2,70 %	15 038 000	15 038 000
Nordea	-	-	-	12 708 779
Nordea	2026-04-14	2,71 %	12 046 246	12 046 246
Nordea	2027-04-14	2,80 %	12 046 246	12 046 246
Nordea	2026-06-26	2,25 %	12 585 604	-
Nordea	2026-06-26	2,37 %	12 585 603	-
Nordea	2027-09-08	2,31 %	8 833 779	-
Nordea	2027-08-18	2,50 %	8 833 779	-
Summa			81 969 257	82 969 257
Varav kortfristig del			53 255 453	67 931 257

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 969 257 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	26 511	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	5 296	10 538
Uppl kostn el	90 194	103 812
Uppl kostnad Värme	132 062	130 403
Uppl kostnad Extern revisor	26 800	25 000
Uppl kostn räntor	194 036	330 680
Uppl kostnad Sophämtning	14 162	5 720
Förutbet hyror/avgifter	950 711	923 569
Summa	1 439 772	1 529 722

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	157 600 000	157 600 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

-Övergång från redovisningssystem K2 till K3 -Höjd årsavgift med 1,5 procent från 1 januari 2026. Samma höjning gäller även för garage och p-platser -Fortsatt amortering av våra lån med minst 1 miljon kronor - Starta arbetet med relining av avloppsstammar i våra 8 högre hus, ett arbete vi kommer att fördela över flera år -Rengöring av takytor i norrläge -Nytt avtal med Tele2

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Örebro

Alf Löfkvist
Styrelseledamot

Eva Jenny Olsson
Styrelseledamot

Gunnar Bergström
Ordförande

Maria Bergman
Styrelseledamot

Roy Erik Conny Dahlin
Styrelseledamot

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

LR Nolér AB
Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 09:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 23:15

DOCUMENT ID:

B1rwht80-x

ENVELOPE ID:

HyrwhtIAbx-B1rwht80-x

DOCUMENT NAME:

Brf Örebrohus 44, 716453-1084 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

8d27e7d5fa2d6890070c5e0210d2589ca645142d698b584390cd7bac49e02ddca29d06c25cc33640b29130aa0980133dea6cb7a58f6f6164931b759e7b9d97cc

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. KARL GUNNAR BERGSTRÖM gunnarlena28a@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 06:18 05.05.2026 06:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.206.180
2. Eva Jenny Olsson jenny.olsson@orebrohus4.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 06:57 05.05.2026 06:53	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.81.2
3. Roy Erik Conny Dahlin condah1958@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 07:06 05.05.2026 07:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.198.45
4. LENA MARIA BERGMAN maria.bergman@orebrohus44.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 07:46 05.05.2026 07:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.76.228
5. ALF NILS HARRY LÖFKVIST alfs@telia.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:41 05.05.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.33
6. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:35 05.05.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.241.100

* 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