



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 236 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 356 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 304 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 004 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
236 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
3 356 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
3 %

DEFINITION

1 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
304 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Årsavgift
1 004 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

,

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-06

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spettet 19	1939-03-13	1939
Spettet 20	1939-03-13	1939
Spettet 21	1939-03-13	1939

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 500
5	P-platser	0
Totalt 38 objekt		1 500

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Isak Wirling	Ordförande	2025-10-28	
Isak Wirling	Ledamot	2024-06-04	
Trine Brever	Ordförande	2022-05-27	2025-10-28
Trine Brever	Ledamot	2017-12-07	2025-12-04
Ulrika Asp	Ledamot	2023-09-26	
Linda Mäkitalo	Ledamot	2025-10-28	
Josefin Sjösten	Ledamot	2023-09-14	2025-10-28
Sofie Sundell	Ledamot	2022-05-27	
Agnes Eriksson	Ledamot	2024-10-07	
Clara Hällzon	Ledamot	2024-06-04	2025-10-28
Ida Branzell	Ledamot	2025-12-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Isak Wirling, Sofie Sundell, Agnes Eriksson, Linda Mäkitalo, Ida Branzell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agnes Eriksson, Isak Wirling, Sofie Sundell, Linda Mäkitalo

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

Valberedning har varit: Hanna Masic (sammankallande) och Isak Wirling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-04. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var: Förändringar i styrelsen och info om underhållsarbeten samt avgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Underhållsplan används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Årets fonderingsbehov uppgår till 68 160kr.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Badrumsrenoveringar med fuktskador
Påbörjat beställning av reparation av fasader
Inspekterat tak
Besiktat fuktskador i källare
Påbörjat spolning och inspektion av avlopp

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

Åtgärda sprickor i fasad
Mindre åtgärder på tak för bland annat sotare (stege)
Besluta om åtgärd för att åtgärda och förhindra fler fuktskador i källare.
Eventuella åtgärder på avlopp efter spolning och filmning under början av 2026.
Måla och byta ut virke på komplementbyggnader.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 6 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Årsavgiften höjs med 5% under 2026, troligtvis kommer det att höjas åren framöver men dock inte i samma omfattning.

Informationsblad har skickats ut under våren och ett i december.

Två städdagar har utförts under året.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	236	239	240	247	255
Skuldsättning, kr/kvm	3 356	3 469	3 581	3 693	3 806
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 356	3 469	3 581	3 693	3 806
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	304	313	315	295	269
Årsavgifter, kr/kvm	1 004	975	933	901	901
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	98	98	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 066	993	952	914	921
Nettoomsättning, tkr	1 543	1 489	1 428	1 371	1 382
Resultat efter finansiella poster, tkr	-95	60	126	146	132
Soliditet, %	21	21	20	18	16

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde är negativt med -89 437 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 236 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	54 780	0	0	54 780
Underhållsfond, kr	753 733	0	11 840	765 573
S:a bundet eget kapital, kr	808 513	0	11 840	820 353
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	631 391	59 905	-11 840	679 456
Årets resultat, kr	59 905	-59 905	-94 969	-94 969
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	691 296	0	-106 809	584 487
S:a eget kapital, kr	1 499 809	0	-94 969	1 404 840

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 160 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	691 296
Årets resultat, kr	-94 969
Reservation till underhållsfond, kr	-80 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 160
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	584 487

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	584 487

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	1 543 209	1 489 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 344	1 150
Summa Rörelseintäkter		1 598 553	1 490 245
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 218 888	-999 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 409	-59 438
Personalkostnader	Not 6	-39 423	-44 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-230 226	-230 226
Summa Rörelsekostnader		-1 574 947	-1 333 474
Rörelseresultat		23 606	156 770
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 955	17 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-121 531	-114 162
Summa Finansiella poster		-118 575	-96 865
Resultat efter finansiella poster		-94 969	59 905
Resultat före skatt		-94 969	59 905
Årets resultat		-94 969	59 905

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	5 919 181	6 149 406
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 919 181	6 149 406
Summa Anläggningstillgångar		5 919 181	6 149 406

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		10 503	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	856 691	947 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 935	43 726
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		919 130	990 945
Summa Omsättningstillgångar		919 130	990 945

Summa Tillgångar		6 838 310	7 140 351
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 780	54 780
Fond för yttre underhåll	765 573	753 733
Summa Bundet eget kapital	820 353	808 513

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	679 456	631 391
Årets resultat	-94 969	59 905
Summa Fritt eget kapital	584 487	691 296

Summa Eget kapital

1 404 840 **1 499 809**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 300 654	3 788 830
Summa Långfristiga skulder		2 300 654	3 788 830

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 734 052	1 414 972
Leverantörsskulder		74 129	164 369
Skatteskulder		0	6 801
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	65 162	45 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	259 473	220 210
Summa Kortfristiga skulder		3 132 816	1 851 711

Summa Skulder

5 433 470 **5 640 541**

Summa Eget kapital och skulder

6 838 310 **7 140 351**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	23 606	156 770
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	230 226	230 226
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	230 226	230 226
Erhållen ränta	2 955	17 297
Erlagd ränta	-119 940	-111 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136 848	292 314
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 622	-249
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-39 567	131 732
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-57 189	131 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 659	423 797
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-169 096	-169 096
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 096	-169 096
Årets kassaflöde	-89 437	254 701
Likvida medel vid årets början	928 958	674 257
Likvida medel vid årets slut	839 520	928 958

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 24-112 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 19 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 907 003kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2		
Nettoomsättning		
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 506 192	1 462 344
Hyror garage och parkeringsplatser	24 000	22 200
Övriga primära intäkter	13 417	5 451
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 543 609	1 489 995
Hysesbortfall	-400	-900
<i>Summa</i>	-400	-900
<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 543 209	1 489 095
	2025-01-01	2024-01-01
Not 3	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Försäkringsersättningar	55 344	0
Övriga sekundära intäkter	0	1 150
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	55 344	1 150
	2025-01-01	2024-01-01
Not 4	2025-12-31	2024-12-31
Driftskostnader		
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-112 749	-104 351
Snö och halk-bekämpning	-931	0
Reparationer	-56 039	-32 603
Planerat underhåll	-68 160	-67 964
Försäkringsskador	-206 298	-35 972
El	-67 963	-64 273
Uppvärmning	-320 354	-320 387
Vatten	-67 901	-84 208
Sophämtning	-61 658	-60 737
Fastighetsförsäkring	-30 216	-29 054
Kabel-TV och bredband	-54 040	-54 031
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-56 892	-53 790
Förvaltningsavtalskostnader	-115 687	-91 943
<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 218 888	-999 312

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-239	0
	Administrationskostnader	-13 864	-2 510
	Extern revision	-13 425	-16 950
	Medlemsavgifter	-16 250	-16 250
	Föreningsverksamhet	-766	0
	Övriga förvaltningskostnader	-41 865	-23 728
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-86 409	-59 438
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 950	-27 800
	Revisionsarvode	-1 847	-3 694
	Övriga arvoden	-500	-2 050
	Sociala avgifter	-10 126	-10 068
	Övriga personalkostnader	0	-885
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-39 423	-44 498
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-163 373	-163 372
	Avskrivning på markanläggning	-66 854	-66 854
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-230 226	-230 226
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 716	16 899
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	239	398
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 955	17 297

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	-121 531	-114 162
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-121 531	-114 162
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 364 782	9 364 782
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 000	21 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 330 640	1 330 640
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	10 716 422	10 716 422
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 567 016	-4 336 790
	Årets avskrivningar	-230 226	-230 226
	Omklassificeringar	-1	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 797 243	-4 567 016
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 919 179	6 149 406
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 400 000	17 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	26 600 000	25 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 123 000	9 123 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 123 000	9 123 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	839 520	928 958
	Övriga fordringar	17 171	18 261
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	856 691	947 219

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	2,75%	2026-03-02	1 245 876	20 000
Stadshypotek AB	3,63%	2029-06-01	1 004 514	24 804
Stadshypotek AB	3,91%	2028-06-01	821 052	37 608
Stadshypotek AB	4,04%	2027-09-30	587 500	50 000
Stadshypotek AB	0,97%	2026-04-30	312 096	8 320
Stadshypotek AB	0,97%	2026-04-30	390 806	10 420
Stadshypotek AB	0,97%	2026-04-30	327 804	8 740
Stadshypotek AB	0,97%	2026-04-30	345 058	9 204
			5 034 706	169 096

Långfristig del	2 300 654
Nästa års amortering av långfristig skuld	112 412
Lån som ska konverteras inom ett år	2 621 640
Kortfristig del	2 734 052
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	169 096
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	676 384
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	17 916	0
Inre fond	27 196	27 790
Övriga kortfristiga skulder	20 050	17 569
<i>Summa Övriga skulder</i>	65 162	45 359

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	139 037	129 846
Upplupna räntekostnader	10 508	8 917
Övriga upplupna kostnader	109 928	81 447
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	259 473	220 210

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-06

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro, org.nr. 775000-1344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

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

Gert Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Isak Wirling

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 16:58:04



Ida Branzell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 21:59:31



Linda Mäkitalo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 21:05:08



Agnes Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 08:30:08



Ulrika Asp

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-07 kl. 14:58:21



Sofie Sundell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 19:28:31



Gert Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 10:55:51



Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 11:31:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gert Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 11:07:43



Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 11:31:11



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.