



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|--|---|
|  Sparande 122 kr/kvm |  Investeringsbehov 0 kr/kvm |  Skuldsättning 3 077 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 7 % |  Energikostnad 191 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 612 kr/kvm | |

Årsredovisning 2025

HSB brf Björnbäret i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
122 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

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 077 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
7 %

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
191 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
612 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 Björnbäret i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1187 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Månstenen 1 | 1966-01-01 | 1967 |
| Rosenstenen 1 | 1966-01-01 | 1967 |

Totalt 2 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 |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 93 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 10 048 |
| 34 | garageplatser | 0 |
| 88 | p-platser | 0 |
| Totalt 215 objekt | | 10 048 |

Föreningens lägenheter fördelas på:

50 st. 1-planshus 5 r o k 104 m²

8 st. 1-planshus 6 r o k 116 m²

35 st. 2-planshus 6 r o k 112 m²

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------------|-------------|------------|------------|
| Tomas Andersson | Ordförande | 2021-05-27 | |
| Tomas Ragen | Ledamot | 2021-05-27 | |
| Stefan Viberg | Ledamot | 2012-05-24 | |
| Per-Åke Sundkvist | Ledamot | 2015-06-08 | |
| Patrik Karlsson | HSB Ledamot | 2017-05-09 | |
| Pernilla Lagerholm Sköld | Ledamot | 2019-05-23 | |
| Magnus Sandberg | Ledamot | 2024-06-03 | 2026-03-04 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Andersson, Stefan Viberg och Magnus Sandberg. Magnus Sandberg har avgått från styrelsen före stämman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Viberg, Per-Åke Sundkvist, Tomas Andersson och Pernilla Lagerholm Sköld.

Revisorer har varit: Lars Elvin med Carina Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Hammarlund Jansson (sammankallande) och Claes Lagerholm Sköld, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd under året har varit Krister Jansson.

Föreningens ombud till Mälardalens föreningsstämma har varit Tomas Ragen med Pernilla Lagerholm Sköld som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,9%.

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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-22.

Under året har föreningen tagit två nya lån, ett på 5 000 000 kr och ett på 1 000 000 kr för att finansiera investeringen av ny värmeväxlare, vattenmätare och värmemätare. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 915 543 kr. Under året har föreningen amorterat 647 500 kr. Föreningen har två lån som löper ut 2026-12-30.

Styrelsen bedömer att avgiften kommer att följa den ekonomiska utvecklingen i landet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--|
| 1995 | Nytt värmesystem |
| 1995 | Tilläggsisolering ytterväggar |
| 2006 | Renovering yttre miljö |
| 2009 | Fönsterbyte |
| 2009 | Isolering kryppgrund |
| 2015 | Byte undercentral |
| 2016 | Byte entrétak |
| 2018 | Byte samtliga värmegivare |
| 2020 | Byte garageportar |
| 2021 | Byte tak |
| 2024 | Byte av takpanel. Installerat 16st laddplatser. |
| 2025 | Byte av värmeväxlare, vattenmätare och värmemätare i samtliga hus. |

Föreningen har under året bytt värmeväxlare, vattenmätare och värmemätare i samtliga hus.

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

Stammar på tvåvåningshusen från övre toalett kommer att bytas.

Asfalten kommer att ses över och delar som behöver läggas om löpande.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 152 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

Medlemmar ur styrelsen har under året deltagit på fastighetsmässan.

Medlemmarna har under året erhållit informationsblad med information vid ombyggnader.

Föreningen har en egen e-postadress: hsb.brfbjornbaret@gmail.com och en egen hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Bjornbaret/>

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 122 | 118 | 167 | 75 | 95 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 077 | 2 544 | 2 613 | 2 520 | 2 589 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 077 | 2 544 | 2 613 | 2 520 | 2 589 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 4 | 6 | 7 | 7 |
| Energikostnad, kr/kvm | 191 | 179 | 180 | 165 | 193 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 612 | 585 | 595 | 493 | 532 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 92 | 90 | 94 | 93 | 93 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 664 | 650 | 636 | 531 | 571 |
| Nettoomsättning, tkr | 6 672 | 6 371 | 6 393 | 5 339 | 5 740 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -18 | -304 | 743 | -1 287 | -439 |
| Soliditet, % | 5 | 6 | 7 | 5 | 9 |

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ränte och avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt med 915 140 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 122 kr/m².

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

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 | 1 164 400 | 0 | 0 | 1 164 400 |
| Underhållsfond, kr | 1 354 129 | 0 | 240 429 | 1 594 559 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 2 518 529 | 0 | 240 429 | 2 758 959 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -391 016 | -303 674 | -240 429 | -935 119 |
| Årets resultat, kr | -303 674 | 303 674 | -17 523 | -17 523 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -694 690 | 0 | -257 952 | -952 642 |
| S:a eget kapital, kr | 1 823 839 | 0 | -17 523 | 1 806 317 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 288 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 571 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 | -694 690 |
| Årets resultat, kr | -17 523 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -288 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 47 571 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -952 642 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -952 642 |

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 | 6 671 613 | 6 370 727 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 20 139 | 159 295 |
| Summa Rörelseintäkter | | 6 691 752 | 6 530 022 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -4 312 113 | -4 930 735 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -133 675 | -85 019 |
| Personalkostnader | Not 6 | -249 715 | -281 994 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 213 704 | -1 005 272 |
| Övriga rörelsekostnader | | -65 523 | 0 |
| Summa Rörelsekostnader | | -5 974 729 | -6 303 021 |
| Rörelseresultat | | 717 023 | 227 001 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 13 503 | 39 400 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -748 049 | -570 075 |
| Summa Finansiella poster | | -734 546 | -530 675 |
| Resultat efter finansiella poster | | -17 523 | -303 674 |
| Resultat före skatt | | -17 523 | -303 674 |
| Årets resultat | | -17 523 | -303 674 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 30 275 474 | 26 730 825 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 11 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 0 | 0 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 30 275 474 | 26 730 825 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 30 275 474 | 26 730 825 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 6 | 68 447 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 3 608 711 | 1 803 973 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 249 957 | 193 225 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 3 858 674 | 2 065 645 |
| Summa Omsättningstillgångar | | 3 858 674 | 2 065 645 |

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa Tillgångar | | 34 134 148 | 28 796 470 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 1 164 400 | 1 164 400 |
| Fond för yttre underhåll | 1 594 559 | 1 354 129 |
| Summa Bundet eget kapital | 2 758 959 | 2 518 529 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -935 119 | -391 016 |
| Årets resultat | -17 523 | -303 674 |
| Summa Ansamlad förlust | -952 643 | -694 690 |

Summa Eget kapital

1 806 316 **1 823 839**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 22 788 965 | 21 778 331 |
| Summa Långfristiga skulder | | 22 788 965 | 21 778 331 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 8 126 578 | 3 784 712 |
| Leverantörsskulder | | 392 511 | 316 214 |
| Skatteskulder | | 38 697 | 37 138 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 66 997 | 71 605 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 914 084 | 984 631 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 9 538 867 | 5 194 300 |

Summa Skulder

32 327 832 **26 972 631**

Summa Eget kapital och skulder

34 134 148 **28 796 470**

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 717 023 | 227 001 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 213 704 | 1 005 272 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 213 704 | 1 005 272 |
| Erhållen ränta | 13 503 | 39 400 |
| Erlagd ränta | -744 223 | -554 316 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 200 007 | 717 356 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -877 889 | -267 751 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -1 126 | -161 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -879 015 | -267 912 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 320 992 | 449 444 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -4 758 353 | -451 332 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -4 758 353 | -451 332 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 5 352 500 | -687 500 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 5 352 500 | -687 500 |
| Årets kassaflöde | 915 140 | -689 387 |
| Likvida medel vid årets början | 1 370 752 | 2 060 139 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 285 891 | 1 370 752 |

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: | 27-87 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10-20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 0 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 7 164 168 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.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 4 484 712 | 4 315 632 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 1 662 542 | 1 566 888 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 506 750 | 501 450 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 23 637 | 0 |
| | Hyror övrigt | 3 972 | 3 780 |
| | Övriga primära intäkter | 12 300 | 5 677 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 6 693 913 | 6 393 427 |
| | Hysesbortfall | -22 300 | -22 700 |
| | <i>Summa</i> | -22 300 | -22 700 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 6 671 613 | 6 370 727 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 4 689 | 25 527 |
| | Övriga sekundära intäkter | 15 450 | 133 768 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 20 139 | 159 295 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -263 249 | -351 787 |
| | Snö och halk-bekämpning | -77 451 | -192 631 |
| | Reparationer | -553 374 | -709 939 |
| | Planerat underhåll | -47 571 | -339 256 |
| | Försäkringsskador | -69 919 | -168 896 |
| | El | -246 108 | -227 327 |
| | Uppvärmning | -1 370 057 | -1 338 973 |
| | Vatten | -305 931 | -227 915 |
| | Sophämtning | -154 962 | -169 457 |
| | Fastighetsförsäkring | -143 085 | -134 986 |
| | Kabel-TV och bredband | -200 559 | -200 280 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -870 847 | -869 288 |
| | Övriga driftkostnader | -9 000 | 0 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -4 312 113 | -4 930 735 |

| | | 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 | -40 | -13 455 |
| | Administrationskostnader | -22 197 | -14 043 |
| | Extern revision | -14 625 | -15 650 |
| | Konsultkostnader | -5 000 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -31 250 | -31 250 |
| | Föreningsverksamhet | -3 965 | -6 591 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -56 599 | -4 030 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -133 675 | -85 019 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -106 562 | -126 733 |
| | Revisionsarvode | -7 622 | -7 205 |
| | Övriga arvoden | -91 600 | -87 200 |
| | Löner och övriga ersättningar | 0 | -112 |
| | Sociala avgifter | -43 931 | -60 482 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | -263 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -249 715 | -281 994 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 147 892 | -939 459 |
| | Avskrivning på markanläggning | -65 812 | -65 812 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -1 213 704 | -1 005 272 |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 9 928 | 34 610 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 3 575 | 4 790 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 13 503 | 39 400 |

| 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 | -748 049 | -570 075 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -748 049 | -570 075 |
| Not 10 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 41 067 350 | 39 196 976 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 493 100 | 493 100 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 1 049 455 | 880 000 |
| | Årets investeringar | 4 823 875 | 2 039 829 |
| | Årets försäljningar/utrangeringar | -900 489 | 0 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 46 533 291 | 42 609 905 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -15 879 080 | -14 873 810 |
| | Årets avskrivningar | -1 213 704 | -1 005 272 |
| | Återförda avskrivningar | 834 967 | 0 |
| | Omklassificeringar | 0 | 0 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -16 257 817 | -15 879 082 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 30 275 474 | 26 730 823 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 67 288 000 | 67 288 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 48 825 000 | 48 825 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 116 113 000 | 116 113 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 30 365 000 | 28 434 417 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 30 365 000 | 28 434 417 |

| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 10 000 | 10 000 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 10 000 | 10 000 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -10 000 | -10 000 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -10 000 | -10 000 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 0 | 0 |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 0 | 1 588 499 |
| | Årets investeringar | 0 | 451 330 |
| | Omklassificering till byggnad | 0 | -2 039 829 |
| | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 0 | 0 |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 2 285 891 | 1 370 752 |
| | Övriga fordringar | 1 322 820 | 433 222 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 3 608 711 | 1 803 973 |

Posten "Övriga fordringar" för 2025 innehåller utbetalt lån 2026-01-02 på 1 msek.

Not 14 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 | 2,59% | 2026-12-30 | 1 000 000 | 5 000 |
| Stadshypotek AB | 3,91% | 2028-06-01 | 2 100 056 | 20 000 |
| Stadshypotek AB | 3,55% | 2027-06-30 | 4 768 500 | 60 000 |
| Stadshypotek AB | 1,32% | 2026-12-30 | 837 828 | 140 000 |
| Stadshypotek AB | 1,11% | 2026-09-30 | 1 037 500 | 50 000 |
| Stadshypotek AB | 0,98% | 2026-03-30 | 4 881 250 | 137 500 |
| Stadshypotek AB | 3,06% | 2030-06-30 | 4 950 000 | 100 000 |
| Stadshypotek AB | 2,98% | 2030-06-01 | 3 097 212 | 120 000 |
| Stadshypotek AB | 2,83% | 2029-10-30 | 5 575 917 | 30 000 |
| Stadshypotek AB | 4,39% | 2028-10-30 | 1 540 000 | 30 000 |
| Stadshypotek AB | 3,91% | 2028-06-01 | 1 127 280 | 10 000 |
| | | | 30 915 543 | 702 500 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 22 788 965 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 370 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 7 756 578 |
| Kortfristig del | 8 126 578 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 702 500 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 810 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,78% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Momsskuld | 1 309 | 0 |
| Källskatt | 56 448 | 54 228 |
| Övriga kortfristiga skulder | 9 240 | 17 377 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 66 997 | 71 605 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|---|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 593 343 | 552 234 |
| Övriga förutbetalda intäkter | 0 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 63 140 | 59 314 |
| Övriga upplupna kostnader | 257 600 | 373 083 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 914 084 | 984 631 |

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-12.

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 Björnbäret i Örebro, org.nr. 775000-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnbäret 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 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Björnbäret 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

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Elwin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Thomas Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:29:58



Pernilla Sköld

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:25:07



Patrik Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 08:26:49



Thomas Ragén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:41:58



Pär-Åke Sundkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:41:42



Stefan Viberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:47:53



Lars Olle Elvin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 11:01:29



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:55:12



Revisionsberättelse 2025

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

Lars Olle Elvin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:57:40



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:54:48



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.