



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 215 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 431 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 279 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 959 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Flädern i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
215 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
2 431 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

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Energikostnad
279 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
959 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 Flädern i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1385 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flädern 11	1944-01-03	1900 och 1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	27
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 673
13	p-platser	0
Totalt 71 objekt		2 700

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 31 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Robert Ericsson	Ordförande	2014-05-22
Gösta Boo	HSB-Ledamot	2011-05-11
Marie Hellberg	Ledamot	2021-06-09
Anders Henriksson	Ledamot	2025-06-18
Sepehr Mohammadi Mohaghegh	Ledamot	2024-06-05
Alexander Wilmson	Ledamot	2013-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sepehr Mohammadi Mohaghegh, Anders Henriksson, Marie Hellberg,

Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Hellberg, Robert Ericsson, Sepehr Mohammadi Mohaghegh och Alexander Wilmson.

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

Valberedning har varit: Robert Ericsson (sammankallande), Marie Hellberg, Anders Henriksson samt Alexander Wilmson, Sepehr Mohammadi Mohaghegh valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 5st. röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Lånen är fördelade över åren framöver med en beräkning av en ränta på 3 % på förfallna krediter under kommande år.
Avtal är tecknad med HSB Finansstöd som bistår med kontakt och administration.
Styrelsen beslutar om vilka villkor som skall godtas
Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god

Pe-Ge Tolsheden HSB MälarDalarna deltog vid genomgång av underhållsplan vid fastighetsbesiktning den 14 maj 2025
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering

Åtgärder som genomförts är komplettering av övervakningskameror i källarvåningen,
injustering av värmeradiatorerna samt kontroll av rökluckar i trapphusen

Installation av 2 värmepumpar i källarvåningen med till hörande ledningar. Denna åtgärd har gjorts för att undanröja för övriga fastigheten eventuell förekomst av markradon.

Statuskontroll av lägenheterna har genomförts i föreningen under året. Kontrollrapport av denna har utlämnats till respektive bostadsrättsinnehavare

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Stambyte 1994
- Byte av fönster till 3-glas
- Omasfaltering av innergården
- Byte av dörrar till säkerhetsdörrar
- Utbyggnad av balkongerna 2009.
- Asfaltering av innergården samt dagvattenavlopp 2013.
- Nya säkerhetsdörrar lägenheterna 2016.
- MD-el enhetsmätning 2019.
- Rengöring/behandling av takpannorna 2024.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	186	193	144	149
Skuldsättning, kr/kvm	2 431	2 632	2 684	2 737	2 784
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 455	2 632	2 711	2 765	2 812
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	279	310	317	280	259
Årsavgifter, kr/kvm	959	919	886	804	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	93	98
Totala intäkter, kr/kvm	970	932	896	857	778
Nettoomsättning, tkr	2 618	2 517	2 420	2 193	2 100
Resultat efter finansiella poster, tkr	-54	47	78	-188	-427
Soliditet, %	18	18	18	17	18



Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader.

Föreningens kassaflöde är negativt med -19 947kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 215 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% under 2026. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 455	0	0	50 455
Upplåtelseavgifter, kr	133 335	0	0	133 335
Underhållsfond, kr	362 634	0	-201 250	161 384
S:a bundet eget kapital, kr	546 424	0	-201 250	345 174
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 159 150	46 867	201 250	1 407 268
Årets resultat, kr	46 867	-46 867	-53 980	-53 980
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 206 017	0	147 270	1 353 288
S:a eget kapital, kr	1 752 441	0	-53 980	1 698 462

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 155 000kr samt ianspråktagande skett med 356 250 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	1 206 018
Årets resultat, kr	-53 980
Reservation till underhållsfond, kr	-155 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	356 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 353 288

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 353 288

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	2 618 306	2 517 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	919	0
Summa Rörelseintäkter		2 619 226	2 517 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 057 326	-1 918 420
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 452	-101 895
Personalkostnader	Not 6	-79 114	-52 760
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-278 811	-278 811
Summa Rörelsekostnader		-2 516 704	-2 351 886
Rörelseresultat		102 522	165 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 831	39 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-162 332	-157 356
Summa Finansiella poster		-156 502	-118 350
Resultat efter finansiella poster		-53 980	46 867
Resultat före skatt		-53 980	46 867
Årets resultat		-53 980	46 867



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	7 243 9207 522 731
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 243 9207 522 731
Summa Anläggningstillgångar		7 243 9207 522 731

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		-3 4411 132
Aktuell skattefordran		14 9340
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 022 4101 840 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 596135 436
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 169 4991 977 046
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		800 0000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		800 0000
Summa Omsättningstillgångar		1 969 4991 977 046
Summa Tillgångar		9 213 4199 499 777



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	183 790	183 790
Fond för yttre underhåll	161 384	362 634
Summa Bundet eget kapital	345 174	546 424
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 407 268	1 159 150
Årets resultat	-53 980	46 867
Summa Fritt eget kapital	1 353 288	1 206 018
Summa Eget kapital	1 698 462	1 752 442

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 662 0131 940 312
Summa Långfristiga skulder		3 662 0131 940 312
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 901 3845 165 157
Leverantörsskulder		139 745214 971
Skatteskulder		06 199
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	102 93091 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	708 885329 386
Summa Kortfristiga skulder		3 852 9445 807 023
Summa Skulder		7 514 9577 747 335
Summa Eget kapital och skulder		9 213 4199 499 777



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	102 522	165 217
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	278 811	278 811
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	278 811	278 811
Erhållen ränta	5 831	39 006
Erlagd ränta	-162 709	-157 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	224 454	325 416
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 401	-22 564
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	310 071	-57 713
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	297 670	-80 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten	522 125	245 139
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	1
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-542 072	-142 072
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-542 072	-142 072
Årets kassaflöde	-19 947	103 068
Likvida medel vid årets början	1 743 204	1 640 136
Likvida medel vid årets slut	1 723 256	1 743 204



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: 10-88 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10år.

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	1 459 862 kr
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 inkl. IMD 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	2 377 464	2 275 176
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	185 372	181 406
	Hyror lokaler	11 436	11 436
	Hyror garage och parkeringsplatser	35 100	36 225
	Övriga primära intäkter	11 370	16 421
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 620 742	2 520 664
	Hysesbortfall	0	-1 125
	Avsatt till inre fond	-2 436	-2 436
	<i>Summa</i>	-2 436	-3 561
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 618 306	2 517 103
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	919	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	919	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-465 799	-458 085
	Snö och halk-bekämpning	-931	-7 058
	Reparationer	-114 281	-92 640
	Planerat underhåll	-356 250	-177 428
	Försäkringsskador	0	-3 571
	El	-172 120	-203 221
	Uppvärmning	-461 229	-529 533
	Vatten	-119 690	-104 926
	Sophämtning	-104 568	-114 157
	Fastighetsförsäkring	-66 761	-59 608
	Kabel-TV och bredband	-78 240	-69 829
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-88 384	-83 650
	Övriga driftkostnader	-29 073	-14 715
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 057 326	-1 918 420

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-126	-9 936
	Administrationskostnader	-54 472	-49 073
	Extern revision	-13 925	-15 950
	Medlemsavgifter	-20 750	-20 750
	Föreningsverksamhet	-2 920	-3 492
	Övriga förvaltningskostnader	-9 260	-2 694
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 452	-101 895
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 306	-29 860
	Revisionsarvode	0	-10 000
	Övriga arvoden	-750	-1 750
	Löner och övriga ersättningar	0	-750
	Sociala avgifter	-18 058	-9 799
	Övriga personalkostnader	0	-600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-79 114	-52 760
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-274 611	-274 611
	Avskrivning på markanläggning	-4 200	-4 200
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-278 811	-278 811
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 688	37 063
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 143	1 943
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 831	39 006

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	-161 767	-157 460
	Övriga räntekostnader	-565	104
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-162 332	-157 356
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 159 905	16 159 906
	Ingående anskaffningsvärde mark	41 000	41 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	42 000	42 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 242 905	16 242 906
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 720 174	-8 441 362
	Årets avskrivningar	-278 811	-278 811
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 998 985	-8 720 173
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 243 920	7 522 733
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	46 000	52 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	42 246 000	41 652 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 049 100	14 049 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 049 100	14 049 100
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	923 256	1 743 204
	Övriga fordringar	99 154	97 274
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 022 410	1 840 478

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	2,62%	2027-06-01	1 975 585	22 072
Stadshypotek AB	2,6%	2027-06-01	666 500	40 000
Stadshypotek AB	2,68%	2026-12-30	899 000	40 000
Stadshypotek AB	2,98%	2026-06-01	1 940 312	40 000
Stadshypotek AB	3,21%	2029-12-30	1 082 000	0
			6 563 397	142 072
Långfristig del			3 662 013	
Nästa års amortering av långfristig skuld			62 072	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 839 312	
Kortfristig del			2 901 384	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			142 072	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			568 288	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,83%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	22 265	19 318
Inre fond	65 442	63 006
Övriga kortfristiga skulder	15 223	8 985
<i>Summa Övriga skulder</i>	102 930	91 309

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	218 175	213 373
Upplupna räntekostnader	10 224	10 601
Övriga upplupna kostnader	480 486	105 412
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	708 885	329 386

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-13

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 Flådern i Örebro, org.nr. 775000-1385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flådern 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 revisorssed 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 Flädern 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Camilla Wargert
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Robert Per Erik Ericsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 16:08:34



**Sepehr Mohammadi
Mohaghegh**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 10:18:41



Gösta Boo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 11:49:42



Marie Hellberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-14 kl. 19:03:26



Alexander Wilmson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 10:13:01



Anders Henriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 16:05:57



Camilla Wargert

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 17:04:29



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:33:00



Revisionsberättelse 2025

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

Camilla Wargert

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 17:01:05



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:32:15



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.