



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 319 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 643 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 160 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 804 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Måran 2 i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
319 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
4 643 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
6 %

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
160 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
804 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 Måran 2 i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-7199 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Måran 2	1987-01-01	1987 och 1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	garageplatser	828
24	p-platser	0
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 165
Totalt 212 objekt		9 993

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 2 rok, 67 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göran Lundh	Ordförande	2025-06-05
Monika Säfström	Ledamot	2020-06-30
Gerry Ohlsson	Ledamot	2023-06-20
Elisabeth Berg	Ledamot	2024-06-24
Nedim Kadic	Ledamot	2020-06-30
Johan Sjödin	Ledamot	2025-06-05
Sebastian Berg	HSB Ledamot	2023-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Lundh, Elisabeth Berg, Monika Säfström och Johan Sjödin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gerry Ohlsson och Göran Lundh.

Revisorer har varit: Anna Helena Otterling med Anders Lord som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sven-Olov Norgren (sammankallande), Vartan Ghookas samt Birgitta André, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående nya normalstadgar hölls 2025-11-17. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att anta HSBs normalstadgar 2023 beslut 1 av 2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-03-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Enhetsmätning
2015	Isolering av vindar
2018	Byte av värmecentral
2021	Hissar
2021	Säkerhetsdörrar
2023	4 st laddplatser
2023	Entrédörrar
2024	Mätare för el värme och varmvatten
2023	Målning fönster och balkongdörrar
2024	Byte av fläktar i garaget
2025	Nya porttelefoner
2025	Renovering föreningslokalen
2025	Byte bastuaggregat
2025	Ny belysning i tvättstugorna

Under året har nya porttelefoner införskaffats och renovering av föreningslokalen utförts. Bastuaggregatet har byts ut och ny belysning har införskaffats i tvättstugorna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Byte av fläktar i trapphus samt målning i källare och trapphus.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 160.

Under året har sekreteraren gått på en sekreterarutbildning och ordförande har deltagit på HSBs ordförandeträff.

11 nr av MåranNytt har delats ut. Föreningen har ett Stickkafé och har haft bingo och filmkvällar under året.

Föreningens hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Maran-2/>

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	319	401	375	389	375
Skuldsättning, kr/kvm	4 643	4 705	5 502	5 570	5 638
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 063	5 131	5 502	5 570	5 638
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	160	165	181	152	153
Årsavgifter, kr/kvm	804	843	783	768	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	90	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	793	830	870	831	836
Nettoomsättning, tkr	7 918	8 291	7 745	7 616	7 567
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 008	813	-176	720	5 762
Soliditet, %	39	38	36	36	35

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	8 974 982	0	0	8 974 982
Underhållsfond, kr	331 572	0	331 001	662 573
S:a bundet eget kapital, kr	9 306 554	0	331 001	9 637 555
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 788 823	812 835	-331 001	20 270 657
Årets resultat, kr	812 835	-812 835	1 007 796	1 007 796
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 601 658	0	676 795	21 278 453
S:a eget kapital, kr	29 908 212	0	1 007 796	30 916 008

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 511 000 kr samt ianspråktagande skett med 179 999 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	20 601 658
Årets resultat, kr	1 007 796
Reservation till underhållsfond, kr	-511 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	179 999
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 278 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	21 278 453
------------------------------------	-------------------

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	7 917 810	8 291 134	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 814	6 204	
Summa Rörelseintäkter		7 920 624	8 297 338	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-3 784 163	-4 870 344	
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 727	-225 159	
Personalkostnader	Not 6	-279 292	-197 922	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 995 361	-1 995 361	
Summa Rörelsekostnader		-6 359 543	-7 288 786	
Rörelseresultat		1 561 081	1 008 552	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	204 691	305 987	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-757 976	-501 704	
Summa Finansiella poster		-553 285	-195 717	
Resultat efter finansiella poster		1 007 796	812 835	
Resultat före skatt		1 007 796	812 835	
Årets resultat		1 007 796	812 835	



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	67 135 482	69 130 843
Summa Materiella anläggningstillgångar		67 135 482	69 130 843
Summa Anläggningstillgångar		67 135 482	69 130 843

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 186	-516
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 884 410	1 450 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		443 392	671 430
Summa Kortfristiga fordringar		2 330 988	2 121 211

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	9 000 000	6 925 285
Summa Kortfristiga placeringar		9 000 000	6 925 285

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	344 572	210 126
Summa Kassa och bank		344 572	210 126
Summa Omsättningstillgångar		11 675 561	9 256 622

Summa Tillgångar		78 811 043	78 387 465
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 974 982	8 974 982
Fond för yttre underhåll	662 573	331 572
Summa Bundet eget kapital	9 637 555	9 306 554

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	20 270 657	19 788 823
Årets resultat	1 007 796	812 835
Summa Fritt eget kapital	21 278 453	20 601 658

Summa Eget kapital	30 916 008	29 908 212
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 400 000	32 347 450
Summa Långfristiga skulder		8 400 000	32 347 450

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 999 622	14 674 372
Leverantörsskulder		282 731	402 415
Skatteskulder		15 633	3 287
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	137 687	94 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 059 362	957 653
Summa Kortfristiga skulder		39 495 035	16 131 803

Summa Skulder		47 895 035	48 479 253
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		78 811 043	78 387 465
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 561 081	1 008 552
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 995 361	1 995 361
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 995 361	1 995 361
Erhållen ränta	215 691	258 446
Erlagd ränta	-707 267	-476 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 064 866	2 785 523
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	216 231	-124 103
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-12 728	-85 106
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	203 504	-209 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 268 370	2 576 315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-622 200	-3 407 560
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-622 200	-3 407 560
Årets kassaflöde	2 646 170	-831 245
Likvida medel vid årets början	8 518 152	9 349 397
Likvida medel vid årets slut	11 164 321	8 518 152



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: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 15 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	44 637 144kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder, ingår tv och bredband	6 525 408	6 525 408
	Årsavgift bostad el, värme och vatten	843 817	1 204 118
	Hyror lokaler	13 000	16 350
	Hyror garage och parkeringsplatser	508 680	510 588
	Hyror förbrukningsbaserad	5 297	0
	Hyror övrigt	5 300	1 950
	Övriga primära intäkter	33 969	45 050
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 935 472	8 303 464
	Avgiftsbortfall	-24	0
	Hysesbortfall	-17 638	-12 330
	<i>Summa</i>	-17 662	-12 330
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 917 810	8 291 134
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 814	6 204
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 814	6 204
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-826 082	-747 831
	Snö och halk-bekämpning	-776	0
	Reparationer	-333 300	-397 658
	Planerat underhåll	-179 999	-1 195 224
	Försäkringsskador	-9 603	0
	El	-680 843	-785 581
	Uppvärmning	-647 710	-654 710
	Vatten	-268 927	-205 551
	Sophämtning	-224 793	-214 789
	Fastighetsförsäkring	-123 408	-139 849
	Kabel-TV och bredband	-229 676	-273 380
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-244 796	-232 450
	Övriga driftkostnader	-14 252	-23 322
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 784 163	-4 870 344

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	-80 305	-2 130
	Administrationskostnader	-111 070	-126 144
	Extern revision	-16 500	-18 000
	Medlemsavgifter	-37 750	-37 750
	Föreningsverksamhet	-29 906	-14 921
	Övriga förvaltningskostnader	-25 196	-26 214
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-300 727	-225 159
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-167 500	-122 750
	Revisionsarvode	-9 550	-9 300
	Övriga arvoden	-51 096	-39 646
	Sociala avgifter	-51 146	-26 226
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-279 292	-197 922
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 978 974	-1 978 974
	Avskrivning på markanläggning	-16 387	-16 387
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 995 361	-1 995 361
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	5 304	47 311
	Ränteintäkter placeringar	198 161	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 226	258 676
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	204 691	305 987

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	-757 496	-501 054
	Övriga räntekostnader	-480	-650
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-757 976	-501 704
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 746 982	91 746 982
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 700 000	11 700 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	280 683	280 683
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	103 727 665	103 727 665
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 596 822	-32 601 462
	Årets avskrivningar	-1 995 361	-1 995 361
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 592 183	-34 596 823
	<i>Utgående redovisat värde</i>	67 135 482	69 130 842
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	117 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 374 000	2 159 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 590 000	1 689 000
	<i>Summa</i>	167 964 000	177 848 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	86 095 000	86 095 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	86 095 000	86 095 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 819 749	1 382 741
	Övriga fordringar	64 661	67 557
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 884 410	1 450 297

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar		
---------------------------------	--	--

Övriga kortfristiga placeringar	9 000 000	6 925 285
---------------------------------	-----------	-----------

Summa Övriga kortfristiga placeringar	9 000 000	6 925 285
---------------------------------------	-----------	-----------

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank		
----------------	--	--

Bankkonto 2	344 572	210 126
-------------	---------	---------

Summa Kassa och bank	344 572	210 126
----------------------	---------	---------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,23%	2026-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	0,92%	2026-09-01	8 747 450	122 200
Nordea Hypotek AB	2,36%	2026-10-15	14 052 172	300 000
Nordea Hypotek AB	2,66%	2026-11-18	5 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,75%	2027-11-17	8 600 000	200 000
			46 399 622	622 200

Långfristig del	8 400 000
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	37 799 622
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	37 999 622
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	622 200
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 488 800
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,95%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

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

Övriga skulder		
----------------	--	--

Källskatt	43 954	1 138
-----------	--------	-------

Inre fond	88 101	88 101
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	5 632	4 838
-----------------------------	-------	-------

Summa Övriga skulder	137 687	94 077
----------------------	---------	--------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	621 782	649 304
	Upplupna räntekostnader	130 326	79 617
	Övriga upplupna kostnader	307 254	228 732
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 059 362	957 653

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-09

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 Måran 2 i Örebro, org.nr. 716411-7199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 Måran 2 i Örebro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Anna Helena Otterling
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Göran Lundh

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 13:49:23



Nedim Kadic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 22:23:03



Johan Sjödin Ärlegård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:36:50



Elisabet Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 08:33:18



Monika Säfström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:14:09



Gerry Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:31:42



Sebastian Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:42:23



Anna Helena Otterling

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 12:06:30



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:16:09



Revisionsberättelse 2025

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

Anna Helena Otterling

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 13:01:12



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:15:42



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. Fondbeholdningen 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.