



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 189 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 10 337 kr/kvm
 Räntekänslighet 13 %	 Energikostnad 168 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 808 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen
Trängregementet i Örebro

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
189 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
10 337 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
13 %

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
168 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
808 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 Brf Trängregementet med säte i Örebro org.nr. 769625-4684 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trängregementet 1	2014-01-01	2014
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. 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
25	p-platser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 738
Totalt 49 objekt		1 738

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Trängregementet GA:1	G:A		4,8	Utfartsväg med tillhöriga installationer
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne Salmela	Ordförande	2017-06-15	
Tommy Karlsson	Ledamot	2022-06-03	
Camilla Sandh	Ledamot	2022-06-03	
Fredrik Skoogh	Ledamot	2022-06-03	
Edgars Gotlands	Ledamot	2022-06-03	2025-11-10
Samuel Draxler	Ledamot	2025-05-31	
Eva Karlsson	Suppleant	2022-06-03	
Mikael Cantzler	Suppleant	2022-06-03	
Malin Kiereck	Suppleant	2025-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Karlsson, Fredrik Skoogh, Camilla Sandh, Eva Karlsson, Mikael Cantzler och Malin Kiereck.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne Salmela, Camilla Sandh och Fredrik Skoogh.

Revisorer har varit: Åsa Axell med Theodor Lönnman som suppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Eva Erlandsgård (sammankallande) och Johan Collin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27 på Alnängarnas koloniområde. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2025-05-18. 13 röstberättigade medlemmar deltog och frågan som behandlades var antagande av nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-06-05.

Under året har utförts service och filterbyte i FTX-anläggningarna, rensning av ventilationskanaler samt en trasig FTX-anläggning har reparerats. Service har utförts på fjärrvärmecentraler. Tre stycken ruttna förrådsdörrar har bytts ut. Sanden på lekplatsen har grävts ur och ersatts med flis och en mindre sandlåda med flyttbart nät över då det varit stora problem med kattavföring i sanden. Under hösten har föreningen installerat sk duo-uttag på samtliga parkeringsplatser där möjlighet till laddning av el-bil och/eller användning av motorvärmare/kupévärmare kan göras i samma uttag. Föreningen har sökt och blivit beviljad bidrag från Naturvårdsverket för publik laddning av elbil. Med anledning av ny lagstiftning har nya stadgar godkänts av medlemmarna under en extrastämma samt på årsstämman.

Styrelsen har beslutat att dela upp föreningens likvida medel mellan tidigare transaktionskonto och ett sparkonto med ränta, där nuvarande sparkapital är insatt på SBAB med en uttagsfri del och en kortsiktig bunden del för optimering av avkastning på kapital utan alltför stora risker. På transaktionskontot finns tillräckliga medel för löpande betalningar under året. Likviditeten har sjunkit under året och då i stort beroende av betalningen för installation av laddpunkter för elbil. I och med beviljat bidrag från Naturvårdsverket kommer en del av medlen att läggas tillbaka under 2026.

Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet att hålla byggnaderna i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar i föreningen.

Föreningen har gått över till att redovisa avskrivningar enligt K3-modellen vilket inneburit att kostnaderna för avskrivningar är fördubblade mot tidigare men kompenseras något av att avsättningen till underhållsfonden blir lägre med K3-modellen. Detta kan innebära redovisningsmässiga underskott i föreningen men utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Målning av fastigheten
2025	Installation av 32 st laddpunkter för elbil

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

Årlig service av FTX-anläggningar och FV-centraler samt övriga mindre planerade åtgärder enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Medlemmarna får information via e-post och i privat Facebook-grupp efter varje styrelsemöte.

I september arrangerades en trivseldag.

Föreningens e-postadress: brftrangregementet@gmail.com

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	189	172	237	267	325
Skuldsättning, kr/kvm	10 337	10 459	10 715	10 827	10 939
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 337	10 459	10 715	10 827	10 939
Räntekänslighet, %	13	13	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	168	156	147	137	134
Årsavgifter, kr/kvm	808	784	762	718	708
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	886	861	815	773	759
Nettoomsättning, tkr	1 539	1 497	1 417	1 344	1 319
Resultat efter finansiella poster, tkr	-401	-92	29	-553	235
Soliditet, %	64	64	63	63	63

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar i samband med övergången från K2-regelverket till K3.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 24 392 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 189 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om mindre procentuella höjningar årligen.

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	33 560 000	0	0	33 560 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	572 018	0	133 021	705 039
S:a bundet eget kapital, kr	34 132 018	0	133 021	34 265 039
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 550 843	-91 657	-133 021	-1 775 521
Årets resultat, kr	-91 657	91 657	-401 056	-401 056
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 642 500	0	-534 077	-2 176 577
S:a eget kapital, kr	32 489 518	0	-401 056	32 088 462

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 202 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 979 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	-1 642 500
Årets resultat, kr	-401 056
Reservation till underhållsfond, kr	-202 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 979
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 176 577

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 176 577

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 539 008	1 496 703
Summa Rörelseintäkter		1 539 008	1 496 703
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-726 939	-643 219
Övriga externa kostnader	Not 4	-31 721	-25 468
Personalkostnader	Not 5	-41 463	-37 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-661 388	-329 559
Summa Rörelsekostnader		-1 461 511	-1 035 742
Rörelseresultat		77 497	460 961
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	18 776	39 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-497 328	-592 067
Summa Finansiella poster		-478 552	-552 617
Resultat efter finansiella poster		-401 056	-91 657
Resultat före skatt		-401 056	-91 657
Årets resultat		-401 056	-91 657

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	48 919 368	49 419 912
Summa Materiella anläggningstillgångar		48 919 368	49 419 912
Summa Anläggningstillgångar		48 919 368	49 419 912

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	806 770	1 529 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 945	34 649
Summa Kortfristiga fordringar		843 715	1 564 223
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	616 360	0
Summa Kassa och bank		616 360	0
Summa Omsättningstillgångar		1 460 075	1 564 223
Summa Tillgångar		50 379 442	50 984 135

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 560 000	33 560 000
Fond för yttre underhåll	705 039	572 018
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	34 265 039	34 132 018
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 775 521	-1 550 843
Årets resultat	-401 056	-91 657
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 176 577	-1 642 500
Summa Eget kapital	32 088 463	32 489 518

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 129 926 663	7 925 830
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	9 926 663	7 925 830
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 039 581	10 251 670
Leverantörsskulder	55 087	45 347
Övriga kortfristiga skulder	Not 13380	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14269 269	271 770
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	8 364 317	10 568 787
Summa Skulder	18 290 980	18 494 617
Summa Eget kapital och skulder	50 379 442	50 984 135

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 497	460 961
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	661 388	329 559
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	661 388	329 559
Erhållen ränta	18 776	39 449
Erlagd ränta	-503 624	-590 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254 036	239 052
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-243 559	-3 067
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	13 915	-36 789
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-229 644	-39 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 392	199 196
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-160 843	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160 843	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-211 256	-445 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-211 256	-445 000
Årets kassaflöde	-347 707	-245 804
Likvida medel vid årets början	1 529 572	1 775 376
Likvida medel vid årets slut	1 181 865	1 529 572

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.

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men fr.o.m. 2025-01-01 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

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: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Genomsnittlig avskrivningsprocent byggnad: 1,62%

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	17 253 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 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	1 404 024	1 363 272
	Hyror lokaler	24 000	23 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	105 502	106 050
	Hyror övrigt	0	500
	Övriga primära intäkter	5 832	4 781
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 539 358	1 498 103
	Hysesbortfall	-350	-1 400
	<i>Summa</i>	-350	-1 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 539 008	1 496 703
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-136 859	-135 851
	Snö och halk-bekämpning	-465	-2 636
	Reparationer	-77 503	-21 834
	Planerat underhåll	-68 979	-60 732
	Försäkringsskador	0	-4 041
	El	-49 409	-46 950
	Uppvärmning	-163 008	-166 379
	Vatten	-78 789	-57 692
	Sophämtning	-48 078	-46 321
	Fastighetsförsäkring	-28 358	-25 292
	Kabel-TV och bredband	-75 490	-75 492
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-726 939	-643 219
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-5 900	-7 448
	Extern revision	-17 300	-16 300
	Konsultkostnader	-3 125	0
	Föreningsverksamhet	-2 597	-920
	Övriga förvaltningskostnader	-2 800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-31 721	-25 468

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-32 393	-28 822
	Sociala avgifter	-9 070	-8 292
	Övriga personalkostnader	0	-383
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-41 463	-37 497
Not 6	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	-645 304	-329 559
	Avskrivning på markanläggning	-16 084	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-661 388	-329 559
Not 7	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	2 416	39 447
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 360	2
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 776	39 449
Not 8	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	-496 618	-590 733
	Övriga räntekostnader	-710	-1 334
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-497 328	-592 067

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 615 027	39 615 027
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 498 005	13 498 005
	Årets investeringar	160 843	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 273 875	53 113 032
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 693 120	-3 363 561
	Årets avskrivningar	-661 388	-329 559
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 354 508	-3 693 120
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 919 368	49 419 912
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 800 000	24 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	63 800 000	59 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 000 000	20 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	565 505	1 529 572
	Övriga fordringar	241 265	2
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	806 770	1 529 574
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	616 360	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	616 360	0

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	2,59%	2027-10-30	3 962 915	48 752
Stadshypotek AB	2,56%	2026-10-30	3 962 915	48 752
Nordea Hypotek AB	2,92%	2027-04-16	6 077 500	65 000
Stadshypotek AB	2,9%	2026-01-17	3 962 914	48 752
			17 966 244	211 256
Långfristig del			9 926 663	
Nästa års amortering av långfristig skuld			113 752	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 925 829	
Kortfristig del			8 039 581	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			211 256	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			845 024	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,76%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	380	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	380	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	132 856	130 723
Upplupna räntekostnader	94 290	100 586
Övriga upplupna kostnader	42 123	40 461
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	269 269	271 770

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-23.

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 Brf Trängregementet i Örebro, org.nr. 769625-4684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trängregementet i Örebro för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trängregementet i Örebro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Trängregementet i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anne Salmela

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 07:19:19



Camilla Sandh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 18:59:55



Tommy Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 16:13:29



Samuel Draxler

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 06:25:38



Fredrik Skoogh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 16:18:19



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 07:49:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Trängregementet i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 07:48:35



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.