

Årsredovisning för

Brf Gurkörten 2, Örebro

769607-4801

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
FF-Fastighetsservice AB

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Gurkörten 2, Örebro intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-18. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Örebro 2026-

Lotta Iggström
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gürkörten 2, Örebro, 769607-4801 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening och har sitt säte i Örebro.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF Fastighetsservice AB. Inre fastighetsskötsel har under året utförts av Hedegården Fastighetsförvaltning AB. Trädgårdstjänst sköter markunderhåll och snöröjning. Vid årets utgång var medlemsantalet 37 stycken fördelade på 28 stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Styrelsen

Ordförande	Lotta Iggström
Ledamot	Camilla Nilsson
Ledamot	Marie-Louise Gustafsson
Ledamot	Eva Rogemark Kahlström
Suppleant	Lena Hardeland Thomas Hardeland
Revisor	Jens Forneng, LR Noler AB
Valberedning	Leif Ekström, sammankallande Gun-Britt Falk

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit åtta stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2025-05-13.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Örebro Gürkörten 5
Adress:	Studievägen 13-15, 702 17 Örebro
Byggår:	2005
Taxeringsvärde:	64 400 000 kr varav byggnadsvärde 50 000 000 kr
Lägenhetsfördelning:	28 bostadsrätter fördelade på två huskroppar
Total boyta:	2 656 m ²
Fastighetens areal:	2 918 m ² mark av äganderätt

Lägenhetsfördelning

2 rum och kokvrå	1 st
2 rum och kök	10 st
3 rum och kök	11 st
4 rum och kök	6 st

P-anläggning

Carportar	13 st
P-platser	15 st
Varav laddplatser	6 st

Föreningen är en del av Gürkörtens samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2025 var föreningens tjugonde verksamhetsår.

- Besiktning och underhåll av papptak.
- Besiktning av ventilationssystem. Motor till ventilationsfläkt på taket, hus nr 15, utbytt.
- Ny internetbaserad uppkoppling för porttelefoni installerad pga nedstängt 3G nät.
- Samtliga förrådsdörrar polerades och vaxades.
- Ett av föreningens tre lån omförhandlades i september vilket medför en lägre räntekostnad.
- Stolpar vid cykelparkeringen på gården reparerade.
- Plattläggning utanför cykelrummet justerad.
- Mapper med information som ska tillhöra lägenheterna delades ut i samband med Föreningsstämman.
- Rengöring och ny uppmärkning av samtliga postfack.
- Månadsavgifterna höjdes med 3 %, samt 50kr för bilplats, från 250101.
- Avtal med FF Fastighetsservice uppsagt, HSB MålarDalarna är ny ekonomisk förvaltare fr o m 260101.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	18 596 000	4 104 000	1 407 200	150 251	-55 664
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				-55 664	55 664
Fondavsättning enligt stämmobeslut			138 000	-138 000	
Årets resultat					44 712
Vid årets slut	18 596 000	4 104 000	1 545 200	-43 413	44 712

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 278 001	2 198 433	1 999 873	1 885 952
Resultat efter finansiella poster	44 712	-55 664	-131 738	-244 224
Resultat i % av nettoomsättningen	2	-2,5	-6,6	-12,9
Soliditet, %	56,4	55,8	55,5	54,6
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	94	95
Räntekänslighet	9	9	10	11
Balansomslutning	42 964 989	43 380 010	43 712 263	44 692 915
Nyckeltal i kr/m²				
Årsavgift upplåten med bostadsrätt	802	778	711	672
Skuldsättning	6 880	7 030	7 162	7 331
Skuldsättningen med bostadsrätt	6 880	7 030	7 162	7 331
Sparande	185	148	125	85
Energikostnad	196	186	181	163

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-43 413
årets resultat	44 712
Totalt	1 299
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus	150 000
balanseras i ny räkning	-148 701
Summa	1 299

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 278 001	2 198 433
Övriga rörelseintäkter		6 790	8 041
Summa rörelseintäkter		2 284 791	2 206 474
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 227 012	-1 173 477
Personalkostnader	4	-58 340	-54 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-447 493	-447 493
Summa rörelsekostnader		-1 732 845	-1 675 469
Rörelseresultat		551 946	531 005
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 658	43 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 892	-630 252
Summa finansiella poster		-507 234	-586 669
Resultat efter finansiella poster		44 712	-55 664
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		44 712	-55 664
Skatter		-	-
Årets resultat		44 712	-55 664

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	41 394 000	41 836 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	27 473	32 966
Summa materiella anläggningstillgångar		41 421 473	41 868 966
Summa anläggningstillgångar		41 421 473	41 868 966
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	-
Övriga fordringar		50 418	53 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 633	95 131
Summa kortfristiga fordringar		135 521	148 492
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 407 995	1 362 552
Summa kassa och bank		1 407 995	1 362 552
Summa omsättningstillgångar		1 543 516	1 511 044
SUMMA TILLGÅNGAR		42 964 989	43 380 010

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 596 000	18 596 000
Upplåtelseavgifter		4 104 000	4 104 000
Fond fastighetsunderhåll		1 545 200	1 407 200
Summa bundet eget kapital		24 245 200	24 107 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-43 413	150 251
Årets resultat		44 712	-55 664
Summa fritt eget kapital		1 299	94 587
Summa eget kapital		24 246 499	24 201 787
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 072 000	10 700 000
Summa långfristiga skulder		13 072 000	10 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 200 000	7 972 000
Leverantörsskulder		154 450	159 197
Skatteskulder		3 414	4 366
Övriga skulder		31 147	3 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	257 479	339 461
Summa kortfristiga skulder		5 646 490	8 478 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 964 989	43 380 010

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	44 712	-55 664
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	447 493	447 493
	492 205	391 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	492 205	391 829
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12 970	-45 228
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-59 733	73 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	445 442	420 012
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-400 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-350 000
Årets kassaflöde	45 442	70 012
Likvida medel vid årets början	1 362 553	1 292 541
Likvida medel vid årets slut	1 407 995	1 362 553

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	447 493	447 493
	447 493	447 493

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Laddstolpar	10

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med den totala intäkten menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten. Finns garage utanför fastigheten ska dessa inte tas med.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av.

Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat.

Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med.

Energikostnader per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten. Om någon av dessa inte ingår i årsavgiften ska en upplysning lämnas. Även kostnader som vidaredebiteras ska tas med.

Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Månadsavgifter	2 129 515	2 067 490
Carporthyror	88 200	80 400
Bilplatshyror med el	54 100	43 829
Laddboxar	6 151	6 713
Öresutjämning	35	1
	2 278 001	2 198 433

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	85 007	78 662
Värme	353 708	353 143
Vatten och avlopp	81 648	62 633
Renhållning, sophantering	66 446	64 074
Snöröjning	18 896	19 952
Fastighetsskötsel inhyrd	52 942	45 300
Trappstädning inhyrd	84 096	67 092
Försäkringsskador	1 500	-
Reparation och underhåll	81 897	12 212
Hisskostnader	16 283	54 011
Larm, hiss, porttelefon	14 076	14 026
Laddstolpar	1 131	2 263
Andel gemensamhetsanläggning	71 286	67 892
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	48 272	45 640
Fastighetsförsäkringar	56 629	53 740
Serviceavtal	-	5 241
Gemensam tv-anläggning	109 688	109 560
Planerat underhåll	-	33 825
Övriga föreningskostnader	4 070	9 765
Panter och Överlåtelse	1 470	-
Administrationskostnader	54 251	52 316
Extern revisionskostnad	19 750	17 000
Bankkostnader	3 966	5 130
Summa	1 227 012	1 173 477

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	47 410	45 035
Sociala kostnader	10 930	9 464
	58 340	54 499

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 700 000	50 700 000
	50 700 000	50 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 864 000	-8 422 000
-Årets avskrivning enligt plan	-442 000	-442 000
	-9 306 000	-8 864 000
Redovisat värde vid årets slut	41 394 000	41 836 000
Bokfört värde byggnader	34 894 000	35 336 000
Bokfört värde mark	6 500 000	6 500 000
	41 394 000	41 836 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 938	54 938
Vid årets slut	54 938	54 938
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 972	-16 479
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 493	-5 493
Vid årets slut	-27 465	-21 972
Redovisat värde vid årets slut	27 473	32 966

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2025-12-31	2024-12-31
Nordea 83099	2027-12-15	2,88%	5 700 000	5 900 000
Nordea 68833	2028-09-20	2,69%	7 572 000	7 572 000
Länsförsäkringar 55160	2026-12-31	3,25%	5 000 000	5 200 000
			18 272 000	18 672 000
Varav kortfristig del 1 år			-200 000	-400 000
Varav kortfristig del 1 år som ska omsättas nästkommande år			-5 000 000	-7 572 000
Kvarstående långfristig del			13 072 000	10 700 000
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-13 072 000	-10 700 000
omförhandlas kommande år			-	-

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	28 100 000	28 100 000
Summa ställda säkerheter	28 100 000	28 100 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	5 570	84 420
Förutbetalda intäkter	173 756	181 063
Övriga upplupna kostnader	78 153	73 978
	257 479	339 461

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Höjda månadsavgifter med 3 % från 2026-01-01.
- Under våren 2026 planeras filterbyten under radiatorerna i samtliga lägenheter.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 2026-03-10

Örebro den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lotta Iggström
Styrelseordförande

Camilla Nilsson

Marie-Louise Gustafsson

Eva Rogemark Kahlström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng, LR Nolér AB
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 mars 2026



1128 Gurkören 2, ÅR 2025.pdf

(105301 byte)
SHA-512: dcc779ca6abb4c6da7c175bf403c070435007
e2e16d9a1134f339dc23e538dd25cff585e6e62105410d
c9c0b3c2106a7b429dfe4f94a53c979d9ee9a36f4edad

Underskrifter

2026-03-20 20:47:39 (CET)



Camilla Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-19 10:50:41 (CET)



Eva Rogemark Kahlström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-19 00:06:47 (CET)



Lotta Iggström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 11:55:30 (CET)



Marie-Louise Vanja Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 21:46:06 (CET)



Jens Gunnar Forneng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



1128 Gurkörten 2, Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
44bfa40eb892c77439c53a80a8551ad44f310f0533552becfc6b38458214b4b8d73ae38002b1a3d3a779917c42fb5751eca6dc5ad9894eddf68645ff9f500234



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.