BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 121 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 11 509 kr/kvm
Räntekänslighet 13 %	**Energikostnad** 189 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 963 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Nikolai i Örebro

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 121 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Ej aktuellt

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Skuldsättning 11 509 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Räntekänslighet 13 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Energikostnad 189 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
12 Årsavgift 963 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	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 Bostadsrättsföreningen Nikolai i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769636-2222 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örebro Startbanan 5	2020-01-01	2020
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 084
Totalt 31 objekt		**2 084**

På fastigheten finns 3 byggnader med adress Golfbanevägen 9, 11 och 13. Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 12 st 2 rok, 8 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningens fastigheter ingår i tre gemensamhetsanläggningar (GA). Örebro Startbanan GA:1 Andel 1 av 9 med ändamål gårdsstråk. Örebro Startbanan GA:12 Andel 3 med ändamål undercentral med tillbehör samt dagvattenledningar. Örebro Startbanan GA:3 Andel 31 av 253 med ändamål väg.
Föreningen har tecknat ett nyttjanderättsavtal med tomträttsinnehavaren till Startbanan 1 avseende garageplatser. Avtalet innebär rätt för medlemmarna i föreningen att teckna hyresavtal för cirka 16 garageplatser.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ali Beg	Ordförande	2024-12-01	
Christina Lundstorp	Ledamot	2024-12-01	
Ulrika Asp	Ledamot	2024-12-01	
Alice Rigbäck	Ledamot	2025-06-03	
Alice Rigbäck	Suppleant	2025-01-10	2025-06-03
Thomas Hjerpe	Suppleant	2024-12-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordinarie ledamot Christina Lundstorp och Ulrika Asp samt suppleanten Thomas Hjerpe.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Åsa Axell från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Magnus Tholén och Anna-Lena Malm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14 i Immanuellkyrkan. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. På ordinarie föreningsstämma behandlades beslut 2 av 2 gällande nya normalstadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad på grund av ökade driftkostnader.

Föreningen saknar underhållsplan, men har påbörjat arbete med att upprätta en sådan.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond med belopp 169 800 kr i väntan på underhållsplan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens stadgar 2025-09-30.

- Ny leverantör för sophämtning (Ragnsells).
- Nytt avtal för snöröjning i samarbete med Botrygg och K2A.
- Nya stadgar godkändes i samband med årsstämman.
- Golfklubben har satt upp en högre staket efter att flertalet golfbollar hamnat på vår fastighet.

Underhåll:
För att bevara föreningens fastighet och hus i gott skick utförs löpande underhåll, reparationer och kontroller. Under detta år har vi:
- Uppgraderat hissarna till 4G
- Genomfört riskinventering SBA, kontroll hissar, rökluckor, legionella samt elanläggning (alla godkända).
- Genomfört två st OVK (båda ej godkända), vi jobbar på att åtgärda problemen och ansvarsfrågan (Botrygg/vi).
- Genomfört 5-årsbesiktning, Botrygg är inte klar med alla åtgärder ännu. Bytt dörrautomatiken för en av våra ytterdörrar. Radonmätning påbörjad (avslutas i feb).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Föreningen har under året annordnat två fixardagar där medlemmarna hjälpts åt med yttre skötsel mm.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	121	-7	122	197	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 509	11 632	11 755	11 878	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 509	11 632	11 755	11 878	0
Räntekänslighet, %	13	13	13	14	0
Energikostnad, kr/kvm	189	208	208	262	0
Årsavgifter, kr/kvm	963	912	907	851	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	97	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	974	935	935	874	0
Nettoomsättning, tkr	2 020	1 900	1 890	1 820	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-328	-607	-325	-169	0
Soliditet, %	69	69	69	69	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader.

Årets kassaflöde är positivt med 102 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 121 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% inför 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	54 675 000	0	0	54 675 000
Underhållsfond, kr	551 370	0	327 674	879 044
S:a bundet eget kapital, kr	**55 226 370**	**0**	**327 674**	**55 554 044**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-836 021	-606 769	-327 674	-1 770 464
Årets resultat, kr	-606 769	606 769	-328 408	-328 408
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 442 790**	**0**	**-656 082**	**-2 098 872**
S:a eget kapital, kr	**53 783 580**	**0**	**-328 408**	**53 455 172**

* Avser stämmans beslut om avsättning/uttag för 2024, netto 157 874, samt styrelsens beslut om avsättning för 2025, 169 800 kr. Föreningen har under 2025 övergått till att bokföra förändring av underhållsfonden innevarande år, varför både avsättningen för 2024 och 2025 har bokförts under året.

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	-1 600 664
Årets resultat, kr	-328 408
Reservation till underhållsfond, kr	-169 800
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 098 872**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 098 872**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 020 428	1 910 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 715	3 564
Summa Rörelseintäkter		**2 030 143**	**1 913 626**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 027 759	-1 010 762
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 423	-58 750
Personalkostnader	Not 6	-80 197	-73 244
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-580 000	-580 000
Summa Rörelsekostnader		**-1 731 380**	**-1 722 756**
Rörelseresultat		**298 764**	**190 871**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 719	6 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-636 891	-804 319
Summa Finansiella poster		**-627 172**	**-797 640**
Resultat efter finansiella poster		**-328 408**	**-606 769**
Resultat före skatt		**-328 408**	**-606 769**
Årets resultat		**-328 408**	**-606 769**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	76 924 208	77 504 208
Summa Materiella anläggningstillgångar		**76 924 208**	**77 504 208**
Summa Anläggningstillgångar		**76 924 208**	**77 504 208**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		840	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	360 009	165 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 503	29 438
Summa Kortfristiga fordringar		**404 352**	**195 428**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	508 961	635 497
Summa Kassa och bank		**508 961**	**635 497**
Summa Omsättningstillgångar		**913 313**	**830 925**
Summa Tillgångar		**77 837 521**	**78 335 133**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 675 000	54 675 000
Fond för yttre underhåll		879 044	551 370
Summa Bundet eget kapital		**55 554 044**	**55 226 370**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 770 464	-836 021
Årets resultat		-328 408	-606 769
Summa Ansamlad förlust		**-2 098 873**	**-1 442 790**
Summa Eget kapital		**53 455 171**	**53 783 580**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 262 646	0
Summa Långfristiga skulder		**15 262 646**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 721 516	24 240 678
Leverantörsskulder		49 495	26 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	348 693	284 264
Summa Kortfristiga skulder		**9 119 704**	**24 551 553**
Summa Skulder		**24 382 350**	**24 551 553**
Summa Eget kapital och skulder		**77 837 521**	**78 335 133**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	298 764	190 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	580 000	580 000
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**580 000**	**580 000**
Erhållen ränta	10 536	5 863
Erlagd ränta	-594 891	-806 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**294 408**	**-29 622**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	18 962	5 432
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	45 313	-122 643
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**64 275**	**-117 211**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**358 683**	**-146 833**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-256 516	-256 516
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-256 516**	**-256 516**
Årets kassaflöde	**102 167**	**-403 349**
Likvida medel vid årets början	**743 322**	**1 146 671**
Likvida medel vid årets slut	**845 489**	**743 322**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning
Årsredovisningen har justerats från 2025 vilket medfört att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2024 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll
Styrelsen är från och med i år 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 908 612	1 817 856
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	98 448	81 896
	Övriga primära intäkter	13 368	10 310
	Summa Bruttoomsättning	**2 020 428**	**1 910 062**
	Summa Nettoomsättning	**2 020 428**	**1 910 062**

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	9 715	0
	Övriga sekundära intäkter	0	3 564
	Summa Övriga rörelseintäkter	**9 715**	**3 564**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-345 891	-293 276
	Snö och halk-bekämpning	-8 063	-57 823
	Reparationer	-127 937	-40 511
	Planerat underhåll	0	-11 926
	Försäkringsskador	0	-7 310
	El	-153 506	-128 398
	Uppvärmning	-162 499	-226 163
	Vatten	-72 822	-78 156
	Sophämtning	-65 371	-79 068
	Fastighetsförsäkring	-37 707	-34 887
	Kabel-TV och bredband	-53 964	-53 244
	Summa Driftskostnader	**-1 027 759**	**-1 010 762**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-13 005
	Administrationskostnader	-5 390	-7 870
	Extern revision	-20 575	-20 125
	Föreningsverksamhet	-3 033	0
	Övriga förvaltningskostnader	-14 425	-17 749
	Summa Övriga externa kostnader	**-43 423**	**-58 750**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-55 860	-57 062
	Övriga arvoden	-3 870	0
	Sociala avgifter	-18 767	-16 182
	Övriga personalkostnader	-1 700	0
	Summa Personalkostnader	**-80 197**	**-73 244**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-580 000	-580 000
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-580 000**	**-580 000**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	996	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 723	6 680
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**9 719**	**6 680**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-636 396	-803 787
	Övriga räntekostnader	-495	-532
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-636 891**	**-804 319**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 000 000	58 000 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 970 000	21 970 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**79 970 000**	**79 970 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 465 792	-1 885 792
	Årets avskrivningar	-580 000	-580 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 045 792**	**-2 465 792**
	Utgående redovisat värde	**76 924 208**	**77 504 208**
	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 600 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**60 600 000**	**56 600 000**
	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	25 395 000	25 395 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**25 395 000**	**25 395 000**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	336 528	107 825
	Övriga fordringar	23 481	58 165
	Summa Övriga fordringar	**360 009**	**165 990**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank-transaktionskonto	0	135 497
	SBAB-konto	508 961	500 000
	Summa Kassa och bank	**508 961**	**635 497**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,89%	2027-03-25	7 054 162	256 516
Swedbank	2,95%	2028-03-24	8 465 000	0
Swedbank	2,51%	2026-06-28	8 465 000	0
			23 984 162	**256 516**

Långfristig del	15 262 646
Nästa års amortering av långfristig skuld	256 516
Lån som ska konverteras inom ett år	8 465 000
Kortfristig del	8 721 516
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	256 516
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 026 064
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	183 073	107 825
Upplupna räntekostnader	47 014	5 014
Övriga upplupna kostnader	118 606	171 425
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**348 693**	**284 264**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-13.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nikolai i Örebro, org.nr. 769636-2222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nikolai 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Nikolai 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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 Nikolai i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ali Beg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:35:39

Alice Rigbäck
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:13:56

Ulrika Asp
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 06:17:35

Christina Lundstorp
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 16:13:21

Åsa Axell
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:57:30

Revisionsberättelse 2025

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

Åsa Axell
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:56:41

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.