



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Örehus 4 med säte i Malmö org.nr. 769608-7092 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örehus 4	2014-12-18	1900 och 1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar . 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
1	lokaler (Används som styrelserum mm.)	195
18	p-platser	0
68	garageplatser	0
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 744
4	lägenheter (hyresrätt)	224
Totalt 179 objekt		8 163

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 34 st 2 rok, 30 st 4 rok, 18 st 5 rok, 4 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Johnsson	Ordförande	2024-07-17
Anna Hansson	Ledamot	2022-09-14
Anders Månsson	Ledamot	2024-07-17
Oskar Kantoft	Ledamot	2021-08-18
Monty Ashir	Ledamot	2022-09-15
Simon Jeppsson	Ledamot	2024-04-25
Måns Karp	Ledamot	2024-07-17
Christine Berggren	Suppleant	2024-07-17
Frida Stefansson	Suppleant	2024-07-17
Magnus Axelsson	Suppleant	2025-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Hansson, Oskar Kantoft, Anders Månsson, Anders Johnsson o Magnus Axelsson (suppl).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Revisor hos BDO Syd Kommanditbolag.

Valberedning har varit: Karin Briselius (sammankallande), Klara Holmberg och Almedina Malicevic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar. 3 st representerades via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,9%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Renoverat källargångar och gemensamma utrymmen
2016	Stambyte tappvattenledningar
2018	Behovsstyrd belysning i allmänna utrymmen
2018	Injustering av värme- och ventilationssystem
2020	Utbyta entrépartier
2022	Totalrenoverad utemiljö / innergård
2022	Renovering av garagebjälklag (tätskiktstak)
2022	Gemensamt el-abonnemang (IMD) för lägre individuell el-kostnad
2024	Nyckel- och cylinderbyte till iLOQ passersystem för alla gemensamma utrymmen
2024	LED-belysning i gemensamma utrymmen
2024	Översyn av undercentral - väggar nedmonterade och betonggolv uppbrutet för att torka innan ny gjutning påbörjas
2025	Taggsystem för entré-partier, cykelparkering samt garageinfart installerat
2025	Renovering och genomgång av skyddsrum
2025	Nytt RCO porttelefonisystem installeras
2025	Ny och kraftigare el-servis från EON för laddstolparna installeras

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

Årtal	Åtgärd
2026	Laddstolpar för elbilsladdning.
2026	Översyn och åtgärdslista för att säkerställa ett tätt tak.
2026	Utöka cykelparkering.
2027	Optimering av värmefördelning i fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	340	301	249	231	274
Skuldsättning, kr/kvm	8 874	9 334	10 097	10 128	10 146
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 354	9 665	10 455	10 487	10 506
Räntekänslighet, %	10	11	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	252	233	230	251	221
Årsavgifter, kr/kvm	929	874	798	750	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	83	87	85
Totala intäkter, kr/kvm	1 018	981	925	833	833
Nettoomsättning, tkr	8 309	7 942	7 279	6 804	6 802
Resultat efter finansiella poster, tkr	-504	-688	-1 757	-1 851	-1 502
Soliditet, %	68	66	65	65	64

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. I årsavgiften ingår värme, VoA, avfallshantering, bredband och el. El debiteras efter förbrukning (IMD).

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt räntekostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 726 319kr. Under året har föreningen sålt en hyresrätt som inbringat 2,4 milj kr. Föreningen har även amorterat 3 751 756 kr på sina lån under året. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 340 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 1,5 %.

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	164 826 985	0	1 239 230	166 066 215
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 651 996	0	1 160 770	8 812 766
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 118 283	0	69 011	1 187 294
S:a bundet eget kapital, kr	173 597 264	0	2 469 011	176 066 275
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 734 785	-687 887	-69 011	-19 491 683
Årets resultat, kr	-687 887	687 887	-504 299	-504 299
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 422 672	0	-573 310	-19 995 982
S:a eget kapital, kr	154 174 592	0	1 895 701	156 070 293

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 365 000 kr samt ianspråktagande skett med 295 989 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	-19 422 672
Årets resultat, kr	-504 299
Reservation till underhållsfond, kr	-365 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	295 989
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 995 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 995 982

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	8 309 366	7 961 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	47 909
Summa Rörelseintäkter		8 309 366	8 008 985
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 165 395	-3 600 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 003	-156 172
Arvoden	Not 6	-243 042	-255 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 977 017	-2 958 832
Summa Rörelsekostnader		-7 585 457	-6 970 932
Rörelseresultat		723 909	1 038 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 572	43 774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 260 780	-1 769 715
Summa Finansiella poster		-1 228 208	-1 725 941
Resultat efter finansiella poster		-504 299	-687 887
Resultat före skatt		-504 299	-687 887
Årets resultat		-504 299	-687 887



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	224 850 613	227 009 310
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	104 857	439 890
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		224 955 470	227 449 200
Summa Anläggningstillgångar		224 955 470	227 449 200

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 254	7 010
Aktuell skattefordran		5 664	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 886 672	3 174 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	306 116	319 450
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 206 706	3 500 982
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		101 150	113 155
<i>Summa Kassa och bank</i>		101 150	113 155
Summa Omsättningstillgångar		5 307 856	4 614 137
Summa Tillgångar		230 263 326	232 063 337

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	174 878 981	172 478 981
Fond för yttre underhåll	1 187 294	1 118 283
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	176 066 275	173 597 264
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-19 491 683	-18 734 785
Årets resultat	-504 299	-687 887
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-19 995 982	-19 422 672
Summa Eget kapital	156 070 293	154 174 592

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1014 019 961	58 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	14 019 961	58 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	58 420 712	18 192 429
Leverantörsskulder	388 831	303 615
Skatteskulder	17 140	18 854
Övriga kortfristiga skulder	10 232	11 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 111 336 157	1 362 564
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	60 173 072	19 888 745
Summa Skulder	74 193 033	77 888 745
Summa Eget kapital och skulder	230 263 326	232 063 337



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	723 909	1 038 053
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 977 017	2 958 832
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 977 017	2 958 832
Erhållen ränta	32 572	34 329
Erlagd ränta	-1 260 780	-1 696 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 472 718	2 334 528
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	32 601	-41 612
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	56 044	52 917
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	88 645	11 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 561 363	2 345 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-483 287	-439 890
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-483 287	-439 890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 400 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 751 756	-6 226 756
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 351 756	-6 226 756
Årets kassaflöde	726 320	-4 320 812
Likvida medel vid årets början	4 018 529	8 339 341
Likvida medel vid årets slut	4 744 848	4 018 529



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.

Ett byte av redovisningsprogram har föranlett byte av uppställningsform för resultaträkningen, trots ändringen ger resultaträkningen tillsammans med efterföljande noter en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning.

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:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	6 854 375	6 529 284
	Årsavgifter IMD el	184 451	192 496
	Årsavgifter bredband	161 996	143 835
	Hyror bostäder	465 951	474 948
	Hyror garage och parkeringsplatser	625 175	616 950
	Intäkter IMD el hyresrätter	4 113	0
	Intäkter bredband hyresrätter	8 680	27 285
	Övriga intäkter	100 809	19 428
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 405 550	8 004 226
	Hyresbortfall	-96 184	-43 150
	<i>Summa</i>	-96 184	-43 150
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 309 366	7 961 076

I årsavgiften ingår värme, vatten, avfallshantering och el. El debiteras efter förbrukning (IMD) i övriga intäkter ingår intäkter för utfakturerade kostnader till medlemmar, överlåtelse- och pantförskrivningsintäkter.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	0	47 909
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	47 909



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-698 972	-597 797
	Snö och halk-bekämpning	-4 057	-8 116
	Reparationer	-475 323	-341 398
	Planerat underhåll	-295 989	-186 414
	Försäkringsskador	-2 875	0
	El	-522 809	-461 430
	Uppvärmning	-1 158 760	-1 086 799
	Vatten	-371 645	-356 903
	Sophämtning	-123 258	-95 481
	Fastighetsförsäkring	-144 271	-140 133
	Kabel-TV och bredband	-175 184	-142 409
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-182 388	-175 220
	Övriga driftkostnader	-9 865	-8 201
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 165 395	-3 600 301
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 598	-8 971
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 235	-13 724
	Administrationskostnader	-52 085	-61 520
	Extern revision	-50 562	-46 593
	Konsultkostnader	-3 229	-9 291
	Medlemsavgifter	-1 050	-1 528
	Föreningsverksamhet	-3 913	-9 672
	Övriga förvaltningskostnader	-53 332	-4 874
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-200 003	-156 172
Not 6	Arvoden	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-176 400	-186 300
	Övriga arvoden	-14 700	-14 325
	Sociala avgifter	-51 942	-55 002
	<i>Summa Arvoden</i>	-243 042	-255 627

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 648 936	165 648 936
	Ingående anskaffningsvärde mark	88 005 892	88 005 892
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 969 532	9 969 532
	Årets investeringar (Passagesystem /ILOQ)	818 320	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	264 442 680	263 624 360
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 615 050	-33 656 217
	Årets avskrivningar	-2 977 017	-2 958 832
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 592 067	-36 615 050
	<i>Utgående redovisat värde</i>	224 850 613	227 009 310
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 432 000	2 089 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	437 000
	<i>Summa</i>	183 432 000	174 526 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	103 664 500	103 664 500
	Varav i eget förvar	-1 762 500	-1 762 500
	<i>Ställda säkerheter</i>	101 902 000	101 902 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	439 890	0
	Årets investeringar	0	439 890
	Omklassificering till byggnad (passagesystem/ILOQ)	-335 033	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	104 857	439 890

Pågående arbete vid årets slut avser installation av laddstolpar.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	144 889	144 271
Uppl intäkt IMD el	65 725	65 793
Upplupna ränteintäkter	13 833	27 083
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 669	82 303
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	314 116	319 450

Not 10	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	2,91%	2027-12-30	10 225 000	100 000
Stadshypotek AB	2,44%	2026-03-02	217 560	100 180
Stadshypotek AB	2,89%	2028-12-01	3 998 113	51 576
Stadshypotek AB	1,19%	2026-12-01	58 000 000	0
			72 440 673	251 756

Långfristig del	14 071 537
Nästa års amortering av långfristig skuld	151 576
Lån som ska konverteras inom ett år	58 217 560
Kortfristig del	58 369 136
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	251 756
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	723 684
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,53%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 71 181 893 kr.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	605 637	643 519
Upplupna räntekostnader	82 470	122 564
Övriga upplupna kostnader	648 050	596 481
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 336 157	1 362 564

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 2026-04-01 .

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.

Anders Johnsson
Ordförande

Oskar Kantoft

Måns Karp

Simon Jeppsson

Anna Hansson

Monty Ashir

Anders Månsson

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

BDO

Christofer Hultén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örehus 4
Org.nr. 769608-7092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örehus 4 för år 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örehus 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

MALMÖ den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BDO Syd KB

Christofer Hultén
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Örehus 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Johnsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 17:42:24



Anders Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 19:13:29



Anna Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 13:41:15



Simon Jeppsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 14:03:00



Oskar Kantoft

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:28:49



Måns Karp

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:33:02



Monty Ashir

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:14:11



Ove Christofer Hultén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:39:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Örehus 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ove Christofer Hultén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:36:57



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.