

Årsredovisning

RBF Örebrohus nr 18
Org nr: 716411-5490

2024-07-01 – 2025-06-30





Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 18 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-09-29. Nnuvarande stadgar registrerades 2024-08-28. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 667 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 477 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastigheter ligger på Lundbackavägen 1-19 och Vetevägen 1-126 i Hovsta, Örebro. Föreningen äger 78 lägenheter och småhus. Fastigheternas byggnadsår är 1978-1979. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	44
4 rum och kök	15
5 rum och kök	7

	Boarea	Tomtarea
Flerfamiljshus, 36 st lgh	2 750 m ²	3 437 m ²
Småhusfastighet, 42 st	3 885 m ²	14 634 m ²
Total area	6 635 m ²	18 071 m ²

Årets taxeringsvärde	103 406 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	103 207 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följand avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

Bostadsrättsföreningen ingår i Samfällighetsföreningen Örebrohus 18 tillsammans med egenägda bostäder på Vetevägen och Lundbackavägen. Samfälligheten förvaltar och ansvarar för vattenförsörjning, tvättstugan, garagelängorna samt markytorna och p-platserna inom bostadsområdet.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 202 tkr och planerat underhåll för 53 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan som uppdaterades senast i mars 2023 visar på ett underhållsbehov på 1 954 tkr per år för de närmaste 50 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 929 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 1 766 tkr.

Underhållsplanen är inte uppdaterad och därför inte anpassad till K3, vilket innebär en för hög avsättning till underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad taktrumma	52 650

Aktuella händelser verksamhetsåret 2024/2025

Under det aktuella verksamhetsåret har mycket tid lagts inför och på fönsterbyte av hela bostadsrättsföreningens bestånd. Det planerade fönsterbytet, som har skjutits upp några år på grund av pandemi och av osäkerheter angående inflation och räntekostnader blev äntligen av.

Det utfördes av Dalalaget, ett företag som specialiserat sig på byten av fönster och dörrar och projektledes av Ombyggnad på Riksbyggen.

Allt har flutit på mycket bra och drygt hälften var klart innan semestrarna, alltså inom det aktuella verksamhetsåret.

Alla medlemmar har varit fantastiska och är värda ett stort tack för det samspel som har fungerat utmärkt, med många ifyllande av tillståndslappar för tillträde, containrar som stått på många håll, allt eget arbete som lagts ner för att flytta möbler, tavlor gardinstänger och mycket mer. Men när det här skrivs så är det klart och fina fönster har vi!

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Ströman	Ordförande	2026
Sofia Verronen	Sekreterare	2026
Arne Nilsson	Ledamot	2026
Kristoffer Jansson	Ledamot	2025
Robert Jacobsson	Ledamot	2025
Jonas Nytorp	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Ösbek	Suppleant	2025
Jennifer Vikman	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Jesper Funch	Förtroendevald revisor
BoRevision	Revisor

Valberedning

Ann-Britt Eriksson
Sandra Sundberg

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt nästkommande år

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat byte av samtliga fönster i bostäderna. Totalkostnad för fönsterbytet är 9 800 000kr varav 4 900 000kr betalas under räkenskapsår 2025/2026. Fönsterbytet har finansierats genom upptagande av lån om 8 000 000kr, resterande 1 800 000kr med föreningens egna medel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under verksamhetsåret beslutade styrelsen att höja avgifterna med 8% från och med 1/7 2024.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m²/år.

Under nästa räkenskapsår har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3% från och med 1/7 2025.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 249	4 959	4 559	4 278	4 120
Resultat efter finansiella poster*	810	822	-1 779	-5 277	928
Balansomslutning	52 480	41 739	41 432	44 927	44 162
Soliditet %*	23	27	25	27	40
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	98	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	791	747	687	645	621
Driftkostnader kr/kvm	414	413	754	1 252	311
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	406	382	388	344	311
Energikostnad kr/kvm*	43	45	50	41	31
Sparande kr/kvm*	231	220	163	178	205
Ränta kr/kvm	91	84	83	52	50
Skuldsättning kr/kvm*	5 608	4 480	4 567	4 645	3 889
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 608	4 480	4 567	4 645	3 889
Räntekänslighet %*	7,1	6,0	6,6	7,2	6,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Småhusen tecknar egna abonnemang för el och värme, varför detta inte ingår i den genomsnittliga årsavgiften.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. Nyckeltalet för energikostnad är onormalt lågt, på grund av att småhusen tecknar egna abonnemang för el och värme. Vatten debiteras via samfälligheten och ingår därmed inte heller i beräkningen. Redovisat nyckeltal inkluderar endast el och värme för flerbostadshusen, fördelat på den totala ytan för både flerbostadshus och småhus.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 472 293	9 389 065	-1 384 047	821 777
Disposition enl. årsstämmobeslut			821 777	-821 777
Reservering underhållsfond		1 766 000	-1 766 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-52 650	52 650	
Årets resultat				809 812
Vid årets slut	2 472 293	11 102 415	-2 275 620	809 812

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-562 270
Årets resultat	809 812
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 766 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 650
Summa	-1 465 807

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 465 807

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 272 018	4 985 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020	14 932
Summa		5 273 038	4 973 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 746 976	-2 740 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-358 783	-335 888
Personalkostnader	Not 6	-158 004	-132 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-667 026	-430 380
Summa rörelsekostnader		-3 930 788	-3 638 811
Rörelseresultat		1 342 250	1 334 897
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 966	46 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-601 403	-559 971
Summa finansiella poster		-532 438	-513 120
Resultat efter finansiella poster		809 812	821 777
Årets resultat		809 812	821 777

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	36 823 359	37 490 385
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 8	4 900 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 723 359	37 490 385
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		41 725 859	37 492 885
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21	4 602
Övriga fordringar	Not 10	202 501	210 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	272 374	366 134
Summa kortfristiga fordringar		474 896	581 363
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	10 279 583	3 665 001
Summa kassa och bank		10 279 583	3 665 001
Summa omsättningstillgångar		10 754 479	4 246 364
Summa tillgångar		52 480 338	41 739 249

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 472 293	2 472 293	
Fond för yttre underhåll	11 102 415	9 389 065	
Summa bundet eget kapital	13 574 708	11 861 358	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 275 620	-1 384 047	
Årets resultat	809 812	821 777	
Summa fritt eget kapital	-1 465 807	-562 270	
Summa eget kapital	12 108 901	11 299 088	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 165 801	29 182 061
Summa långfristiga skulder		21 165 801	29 182 061
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	Not 13	16 046 260	545 000
Leverantörsskulder		2 433 454	88 727
Skatteskulder		64 666	47 886
Övriga skulder		94 424	115 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	566 832	461 200
Summa kortfristiga skulder		19 205 636	1 258 099
Summa eget kapital och skulder		52 480 338	41 739 249

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 342 250	1 334 897
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	667 026	430 380
	2 009 276	1 765 278
Erhållen ränta	53 733	46 850
Erlagd ränta	-601 403	-559 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 461 606	1 252 157
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	121 700	-83 842
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 446 277	60 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 029 583	1 228 905
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-4 900 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 900 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-515 000	-575 000
Upptagna lån	8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 485 000	-575 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	6 614 583	653 905
Likvida medel vid årets början	3 665 001	3 011 095
Likvida medel vid årets slut	10 279 583	3 665 001
Kassa och Bank BR	10 279 583	3 665 001



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande uppgifter BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men från 240701 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Genomsnittlig avskrivningsprocent för byggnaderna är 2,3 %.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 795 427	4 467 792
Bränsleavgifter, bostäder	404 239	451 060
Vattenavgifter	49 673	39 924
Summa nettoomsättning	5 249 339	4 958 776

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga ersättningar	22 683	14 276
Övriga rörelseintäkter	1 016	656
Summa övriga rörelseintäkter	23 699	14 932

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-52 650	-209 132
Reparationer	-202 130	-130 959
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-478 248	-432 746
Arrendeavgifter	-1 451 505	-1 451 367
Försäkringspremier	-200 563	-173 943
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Serviceavtal	-37 768	-33 783
Obligatoriska besiktningar	-37 794	-12 566
Fastighetsel	-283 774	-296 190
Förvaltningsarvode drift	-3 444	0
Summa driftskostnader	-2 746 976	-2 740 385

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-269 832	-261 271
IT-kostnader	-16 425	-15 746
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-13 500
Övriga försäljningskostnader	-600	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-9 131	-4 350
Kreditupplysningar	-950	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 031	-15 515
Kontorsmateriel	-4 025	-12 750
Medlems- och föreningsavgifter	-7 680	-7 680
Bankkostnader	-3 645	-3 683
Övriga externa kostnader	-340	-302
Summa övriga externa kostnader	-358 783	-335 888

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-77 028	-68 760
Sammanträdesarvoden	-44 850	-34 375
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 056	-7 501
Sociala kostnader	-29 070	-21 522
Summa personalkostnader	-158 004	-132 158



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	29 002 520	20 653 509
Mark	14 384 616	14 384 616
Tillkommande utgifter*	0	8 349 011
Markinventarier	600 000	600 000
	43 987 136	43 987 136
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 018 225	-3 796 570
Tillkommande utgifter	-1 878 526	-1 669 802
Markinventarier	-600 000	-600 000
	-6 496 752	-6 066 372
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-667 026	-221 655
Årets avskrivning tillkommande utgifter*	0	-208 725
	-667 026	-430 380
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 163 777	-6 496 752
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 823 359	37 490 384
Varav		
Byggnader	22 438 743	16 635 284
Mark	14 384 616	14 384 616
Tillkommande utgifter	0	6 470 484
*Tillkommande utgifter ingår i byggnader i och med övergång till K3-redovisningen		
Not 8 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2025-06-30	2024-06-30
Pågående ny- och ombyggnation	4 900 000	0
Vid årets slut	4 900 000	0

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	2 500	2 500
Summa andra långfristiga fordringar	2 500	2 500

Not 10 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	202 501	199 529
Momsfordringar	0	11 099
Summa övriga fordringar	202 501	210 628

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna hyresintäkter	78 012	79 633
Upplupna ränteintäkter	15 233	0
Förutbetalda försäkringspremier	105 963	94 600
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 546	66 370
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 701	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 920	4 568
Förutbetald samfällighetsavgift	0	120 963
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	272 374	366 134

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 644 676	1 594 031
Transaktionskonto	8 634 907	2 070 969
Summa kassa och bank	10 279 583	3 665 001



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	37 212 061	29 727 061
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-625 000	-545 000
Nästa års omsättning av lån	-15 421 260	0
Långfristig skuld vid årets slut	21 165 801	29 182 061

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-07-30	5 567 015,00	0,00	60 000,00	5 507 015,00
SWEDBANK	1,06%	2026-05-25	7 470 911,00	0,00	85 000,00	7 385 911,00
STADSHYPOTEK	3,39%	2026-06-30	2 853 334,00	0,00	90 000,00	2 763 334,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-09-30	1 950 000,00	0,00	200 000,00	1 750 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2027-04-30	10 035 801,00	0,00	80 000,00	9 955 801,00
SWEDBANK	3,80%	2028-02-25	1 850 000,00	0,00	0,00	1 850 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2029-06-01	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
Summa			29 727 061,00	8 000 000,00	515 000,00	37 212 061,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 625 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 625 000 kr årligen. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank-lån om 7 300 911 kr och två Stadshypotek-lån om totalt 8 120 349 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	98 850	66 025
Upplupna elkostnader	21 299	20 384
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	446 683	374 791
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	566 832	461 200

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	40 476 000	40 476 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-05

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Eva Ströman

Sofia Verronen

Arne Nilsson

Kristoffer Jansson

Robert Jacobsson

Jonas Nytorp

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB

Jesper Funch
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561589088

Dokument

ÅR Brf Örebrohus nr 18 2024-2025 klar för signering
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-11-05 14:34:56 CET (+0100) av Petra Strid (PS)
Färdigställt 2025-11-07 09:57:25 CET (+0100)

Initierare

Petra Strid (PS)
Riksbyggen
petra.strid@riksbyggen.se

Signerare

Eva Ströman (ES)
eva.stroman@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Ströman"
Signerade 2025-11-05 17:10:42 CET (+0100)

Arne Nilsson (AN)
arne.i.nilsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARNE NILSSON"
Signerade 2025-11-05 15:38:15 CET (+0100)

Robert Jacobsson (RJ)
robertgustavjacobsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robert Gustav Martin Jacobsson"
Signerade 2025-11-06 09:06:02 CET (+0100)

Sofia Verronen (SV)
sofia.ve@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emma Sofia Verronen"
Signerade 2025-11-05 14:58:29 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561589088

Kristoffer Jansson (KJ)
kristoffer_jansson88@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristoffer Valdemar Jansson"
Signerade 2025-11-05 19:29:38 CET (+0100)

Jonas Nytorp (JN)
jonas.nytorp@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS NYTORP"
Signerade 2025-11-05 17:29:07 CET (+0100)

Åsa Axell (ÅÅ)
asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2025-11-07 09:57:25 CET (+0100)

Jesper Funch (JF)
funchjesper87@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER FUNCH"
Signerade 2025-11-06 18:29:33 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Örebrohus nr 18, org.nr. 716411-5490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Örebrohus nr 18 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga Uppllysningar

Ordinarie föreningsstämma utsåg Heléne Majjgren från BoRevision till revisor. Då hon avgått har revisionen i stället utförts av undertecknad revisor från BoRevision, som dock inte med namn är utsedd av föreningsstämman.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 uppllysningar.
- 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 uppllysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppllysningar 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 uppllysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Örebrohus nr 18 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Jesper Funch
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JESPER FUNCH

Internrevisor

Serienummer: f9a2c0d606addf[...]2bc39a20917f9

IP: 195.198.xxx.xxx

2025-11-07 08:47:28 UTC



Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-11-07 08:59:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

RBF Örebrohus nr 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Örebrohus nr 18 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

