
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Örebrohus nr 37
Org nr: 716411-7207



DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman bliv 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 åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 37 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 1986-04-24. Nuvarande stadgar registrerades 2025-03-04. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 790 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Montören 8 och Ånsta 20:248 i Örebro Kommun. På fastigheterna finns två bostadshus, en miljöbod samt tre garagebyggnader uppförda. Bostadshusen innehåller 40 lägenheter och garagebyggnaderna 20 garage.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	1	
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	14	
3 rum och kök	14	
4 rum och kök	8	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	20	

Total tomtarea 2 217 m²
Total bostadsarea 3 243 m²

Årets taxeringsvärde 59 458 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 63 221 000 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 följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomiskt förvaltning
BoRevision	Revision
Vema Städ & Fastighetsservice	Lokalvård och fastighetsskötsel
Eon	El och värmeanläggningar
ComHem	TV, bredband och telefoni
HissCentralen	Hisservice
Inspecta / Kiwa	Hissbesiktning
Firesafe Protection i Sverige AB	Brandredskap
Stena Recycling och Örebro Tekniska förvaltning	Sopsortering, återvinning och restavfall
Ute mark och miljö i Örebro AB	Snöröjning och sandupptagning
Proinova	Fastighetsförsäkring
Riksbyggen	Ventilation och undercentral
Cartego	Låsservice och nyckelhantering
Svensk Brf	Hemsida

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 149 tkr och planerat underhåll för 62 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 37 724 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 881 tkr (272 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 059 tkr (327 kr/år/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	16 060
Huskropp utvändigt	45 625



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Karlsson	Ordförande	2026
Ebba Eskilsson	Sekreterare	2027
Leonora Toplica	Ledamot	2026
Mattias Thurfjell	Ledamot	2027
Lars Jangdin	Ledamot	2026
Erika Berg	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hussein Ali	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell, BoRevision AB	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Eriksson	
Johan Aderud	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften 5%..

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 968 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

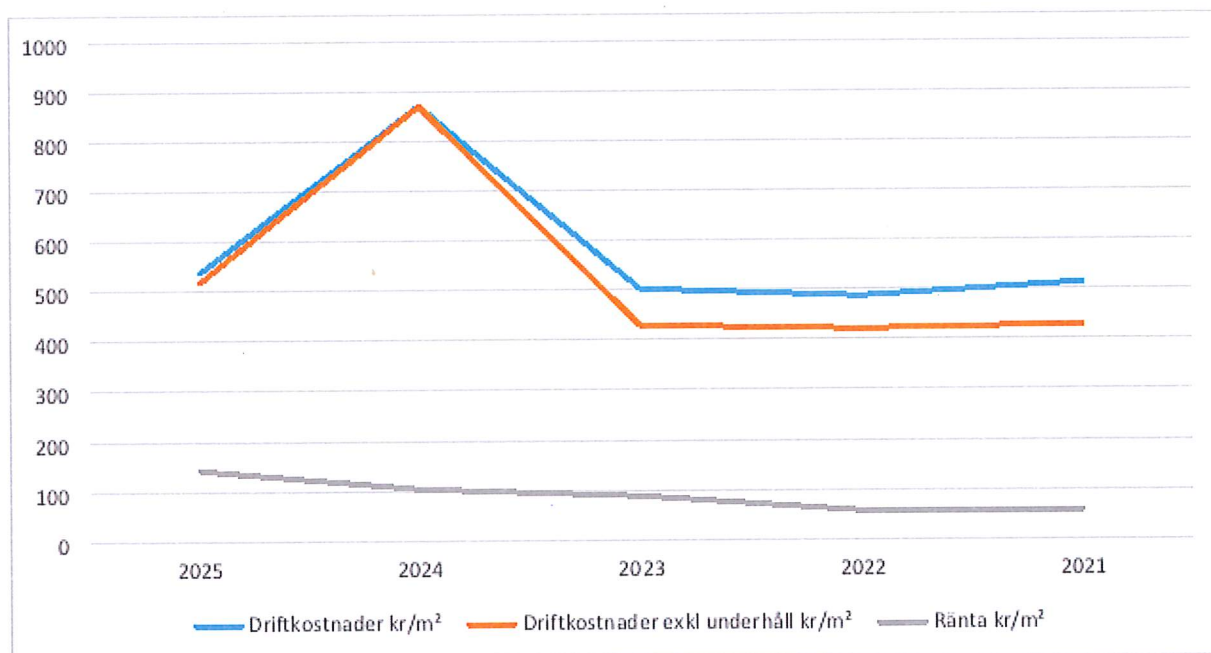


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 238	3 090	2 774	2 600	2 575
Resultat efter finansiella poster*	535	-507	373	303	216
Soliditet %*	30	28	29	28	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	97	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	968	917	826	776	764
Energikostnad kr/kvm*	211	222	186	196	167
Sparande kr/kvm*	244	79	272	252	246
Skuldsättning kr/kvm*	5 037	5 113	5 188	5 264	5 340
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 037	5 113	5 188	5 264	5 340
Räntekänslighet %*	5,2	5,6	6,3	6,8	7,0

* 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.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 414 999	5 944 552	-1 248 760	-506 582
Disposition enl. årsstämmobeslut			-506 582	506 582
Reservering underhållsfond		1 059 000	-1 059 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-61 685	61 685	
Årets resultat				535 373
Vid årets slut	2 414 999	6 941 867	-2 752 657	535 373

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 755 342
Årets resultat	535 373
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 059 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 685
Summa	-2 217 284

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 217 284**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 238 494	3 089 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 694	600
Summa rörelseintäkter		3 267 188	3 090 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 732 991	-2 813 564
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 078	-228 688
Personalkostnader	Not 6	-104 842	-66 371
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-254 653	-254 653
Summa rörelsekostnader		-2 370 565	-3 363 276
Rörelseresultat		896 623	-273 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 020	107 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412 270	-341 036
Summa finansiella poster		-361 250	-233 537
Resultat efter finansiella poster		535 373	-506 582
Årets resultat		535 373	-506 582

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 686 294	19 940 948
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 686 294	19 940 948
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		19 706 294	19 960 948
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-60	-60
Övriga fordringar	Not 11	108 418	178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	168 175	114 732
Summa kortfristiga fordringar		276 533	114 850
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 004 895	3 556 417
Summa kassa och bank		4 004 895	3 556 417
Summa omsättningstillgångar		4 230 456	3 671 267
Summa tillgångar		23 987 722	23 632 214



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 414 999	2 414 999	
Fond för yttre underhåll	6 941 867	5 944 552	
Summa bundet eget kapital	9 356 866	8 359 551	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 752 657	-1 248 760	
Årets resultat	535 373	-506 582	
Summa fritt eget kapital	-2 217 284	-1 755 342	
Summa eget kapital	7 139 582	6 604 209	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 312 209	8 596 998
Summa långfristiga skulder	5 312 209	8 596 998	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 022 073	7 982 848
Leverantörsskulder		65 026	167 265
Skatteskulder		9 448	7 111
Övriga skulder	Not 14	72 824	16 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	366 560	256 797
Summa kortfristiga skulder	11 535 931	8 431 007	
Summa eget kapital och skulder	23 987 722	23 632 214	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	896 623	-273 044
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	254 653	254 653
	1 151 276	-18 391
Erhållen ränta	48	107 498
Erlagd ränta	-412 684	-341 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	738 640	-251 929
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-110 711	-69 557
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	69 133	-27 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	694 042	-349 337
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-245 564	-245 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-245 564	-245 564
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	448 478	-594 900
Likvida medel vid årets början	3 556 417	4 151 317
Likvida medel vid årets slut	4 004 895	3 556 417
Kassa och Bank BR	4 004 895	3 556 417



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 139 021	2 974 686
Hyror, garage	94 180	89 000
Övriga lokalintäkter	0	17 244
Övriga ersättningar	5 292	8 708
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-6
Summa nettoomsättning	3 238 494	3 089 632

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	28 694	600
Summa övriga rörelseintäkter	28 694	600

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-61 685	0
Reparationer	-148 971	-1 383 450
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 540	-75 410
Försäkringspremier	-64 457	-57 551
Kabel- och digital-TV	-170 056	-136 785
Återbäring från Riksbyggen	900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-91 058	-85 055
Serviceavtal	-32 024	-16 875
Obligatoriska besiktningar	-82 210	-9 784
Snö- och halkbekämpning	-35 944	-51 640
Förbrukningsinventarier	-63	-3 446
Vatten	-110 373	-113 835
Fastighetsel	-159 059	-178 271
Uppvärmning	-414 931	-428 942
Sophantering och återvinning	-90 691	-77 743
Förvaltningsarvode drift	-192 831	-194 777
Summa driftskostnader	-1 732 991	-2 813 564

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-182 576	-175 604
IT-kostnader	-6 124	-6 996
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-18 750
Övriga försäljningskostnader	0	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-15 948	-5 700
Kreditupplysningar	-469	-627
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 292	-2 579
Kontorsmateriel	-2 948	-5 583
Telefon och porto	-3 695	-3 042
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Bankkostnader	-5 268	-4 935
Övriga externa kostnader	-26 919	0
Summa övriga externa kostnader	-278 078	-228 688

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-28 904	-27 090
Sammanträdesarvoden	-56 836	-26 398
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 057	-788
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 363
Sociala kostnader	-15 045	-9 732
Summa personalkostnader	-104 842	-66 371

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-250 060	-250 060
Avskrivning Markanläggningar	-4 594	-4 594
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-254 653	-254 653

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 005 950	25 005 950
Mark	1 066 000	1 066 000
Markanläggning	91 875	91 875
	26 163 825	26 163 825
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 163 825	26 163 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 165 542	-5 915 482
Markanläggningar	-57 335	-52 742
	-6 222 877	-5 968 224
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-250 060	-250 060
Årets avskrivning markanläggningar	-4 594	-4 594
	-254 654	-254 654
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 477 531	-6 222 878
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 686 294	19 940 947
Varav		
Byggnader	18 590 349	18 840 408
Mark	1 066 000	1 066 000
Markanläggningar	29 946	34 540
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 000 000	41 000 000
Lokaler	425 000	348 000
Totalt taxeringsvärde	59 458 000	63 221 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 425 000</i>	<i>41 348 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 033 000</i>	<i>21 873 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	496 245	496 245
Installationer	66 557	66 557
	562 802	562 802
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer och verktyg	-496 245	-496 245
Installationer	-66 557	-66 557
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-562 802	-562 802
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20 000	20 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20 000	20 000

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ej reskontraförda kundfordringar	108 229	0
Skattkonto	189	178
Summa övriga fordringar	108 418	178

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	50 972	0
Förutbetalda försäkringspremier	68 679	64 457
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 644	43 901
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	586
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 880	5 787
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 175	114 732

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 334 282	16 579 846
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-78 753	-160 812
Nästa års omsättning av lån	-10 943 320	-7 822 036
Långfristig skuld vid årets slut	5 312 209	8 596 998

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,60%	2026-01-30	4 845 000,00	0,00	51 000,00	4 794 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-06-30	3 288 088,00	0,00	81 188,00	3 206 900,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2027-10-30	1 165 274,00	0,00	30 664,00	1 134 610,00
STADSHYPOTEK	3,56%	2028-03-01	4 304 448,00	0,00	48 096,00	4 256 352,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-01-30	2 977 036,00	0,00	34 616,00	2 942 420,00
Summa			16 579 846,00	0,00	245 564,00	16 334 282,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 78 tkr samt omsätta lån för 10 943 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 312 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	37 442	16 986
Skulder för löneavdrag	34 988	0
Clearing	394	0
Summa övriga skulder	72 824	16 986

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	53 409	53 823
Upplupna elkostnader	13 950	14 799
Upplupna värmekostnader	50 720	52 323
Upplupna kostnader för renhållning	2 426	1 979
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	246 055	133 123
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	366 560	256 797

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	23 498 000	23 498 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-12

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dagen som framgår av den digitala underskriften

Lars Karlsson,

Ebba Eskilsson

Leonora Toplica

Mattias Thurfjell

Lars Jangdin

Erika Berg

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av den digitala underskriften

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB





Verifikat

Dokument-ID 09222115557578027183

Dokument

Årsredovisning 2025

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-05-13 14:50:23 CEST (+0200) av Erika Berg (EB)

Färdigställt 2026-05-17 10:16:04 CEST (+0200)

Signerare

Erika Berg (EB)

Riksbyggen

erika.berg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ERIKA BERG"

Signerade 2026-05-13 14:52:22 CEST (+0200)

Lars Karlsson (LK)

lakar55@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anders Lars Göte Karlsson"

Signerade 2026-05-13 15:29:45 CEST (+0200)

Ebba Eskilsson (EE)

e.eskilsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"EBBA ESKILSSON"

Signerade 2026-05-13 22:07:08 CEST (+0200)

Lars Jangdin (LJ)

lars.g.jangdin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS

JANGDIN"

Signerade 2026-05-13 15:21:06 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578027183

Leonora Toplica (LT)
leonora.toplica93@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Leonora Toplica"
Signerade 2026-05-13 15:28:54 CEST (+0200)

Mattias Thurfjell (MT)
e_mthurfjell@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS THURFJELL"
Signerade 2026-05-13 19:06:28 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2026-05-17 10:16:04 CEST (+0200)

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 37, org.nr. 716411-7207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Örebrohus nr 37 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. Risker 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 Riksbyggen Brf Örebrohus nr 37 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 revisionsssed 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:

- företaget 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

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."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-17 08:12:27 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

