

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

BRF Örebrohus 9  
Org nr: 775000-2052





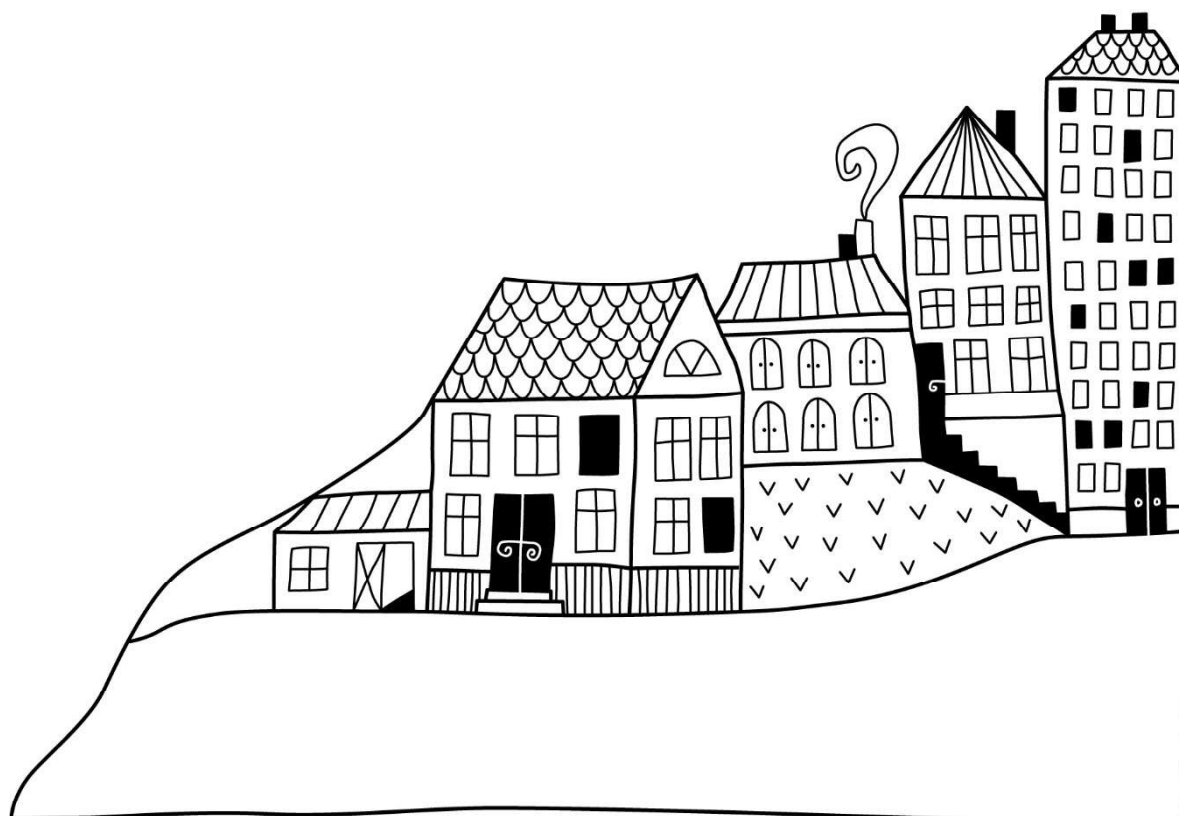
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Revisionsberättelse



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Örebrohus 9 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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 1960-02-08. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1964-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-02.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 117 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårlöken 12 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 1st byggnad med 39st lägenheter samt 1st uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1963. Fastighetens adress är Ekersgatan 4 A-B samt 6 i Örebro.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	14
3 rum och kök	11
4 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage,p-platser	41
Antal lokaler	1

Total bostadsarea	2 502 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	1 831 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	117 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	41 424 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 924 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägget och ansvarsförsäkring för styrelsen. Däremot så skall hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Helins Surdegsbageri	Bageri	117

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5 % av föreningens nettoomsättning

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och Teknisk förvaltning
Eon	El, värme
Tekniska förvaltningen	Vatten o avlopp, sophantering
Stena recycling	Sophantering
Bahnhof AB	Bredband, tv avtal

## 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 125 tkr och planerat underhåll för 88 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

Föreningen har en upprättad underhållsplan som uppdateras varje år. Planen används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Underhållsplanen uppdaterades under våren och visar ett underhållsbehov på totalt på 9 892 tkr för de närmsta 30 åren. Det motsvarar ett underhållsbehov på ca 330 tkr/år (126 kr/m<sup>2</sup>/år).

Av planens underhållskostnader utgör 6 799 tkr för de närmsta 30 åren, större kostnader som kommer indelas i komponenter och kostnaden kommer i resultatet att fördelas på den livslängd underhållet/investeringen förväntas ha i form av avskrivningar, med början det år det utförts.

Resterande del i planen utgör ca 3 093 tkr för de närmsta 30 åren och det motsvarar ca 103 tkr/år och kostnaden påverkar resultatet direkt det år arbetet utförs men utjämnas sedan mot redan avsatta medel i underhållsfonden.

Föreningen har efter att årets underhållskostnader på 88 tkr dragits av, 3 496 tkr redan avsatta medel i fonden, varför ingen avsättning behöver göras under året.

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstugan	27 tkr
Värme	13 tkr
Ventilation	21 tkr
Motoriserat lås garage	27 tkr



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Markus Larsson	Ordförande	2026
Kristian Tigersjäl	Vice ordförande	2025
Stina Bouvin	Sekreterare	2025
Ludvig Kämpe	Ledamot	2025
Rebecka Thörn	Ledamot	2025
Marcus Lennselius	Ledamot	2025
Anneli Nilsson	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elin Rosendal	Suppleant	2025
Harald Bolin	Suppleant	2025
Magnus Bergström	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Åsa Axell BoRevision AB	Revisor	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Susanne Arvidsson	2025

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.

Årets resultat är -260 tkr och det är 33 tkr sämre än föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 329 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +69 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Budget för det kommande verksamhetsåret är gjord och styrelsen har tills vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad.

Styrelsen bevakar omvärlden och kostnadsläget i föreningen så att föreningens ekonomi skall vara långsiktigt hållbar.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Enbart årsavgiften på balansdagen 2025-06-30 uppgick i genomsnitt till 506 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 602	1 593	1 656	1 620	1 549
Rörelsens intäkter	1 621	1 622	1 759	1 638	1 563
Resultat efter finansiella poster*	-260	-227	10	304	290
Resultat exkl avskrivningar	69	102	320	338	308
Resultat exkl avskrivningar och årets underhållskostnader	157	137	353	318	517
Soliditet %*	53	54	55	54	94
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	83	80	85	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	546	540	565	554	521
Energikostnad kr/kvm*	208	222	246	242	176
Sparande kr/kvm*	95	56	135	136	198
Skuldsättning kr/kvm*	1 790	1 826	1 862	1 895	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 874	1 911	1 949	1 983	-
Räntekänslighet %*	3,4	3,5	3,4	3,6	-

\* 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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat. Orsaken till detta är främst ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet görs bedömningen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Bedömning görs heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	239 698	3 583 451	2 539 949	-227 282
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-227 282	227 282
Reservering underhållsfond		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond		-87 606	87 606	
Årets resultat				-259 806
<b>Vid årets slut</b>	<b>239 698</b>	<b>3 495 845</b>	<b>2 400 273</b>	<b>-259 806</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 312 667
Årets resultat	-259 806
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 606
<b>Summa</b>	<b>2 140 467</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 140 467**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 602 152	1 592 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 654	29 551
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 620 806</b>	<b>1 622 200</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 096 152	-1 027 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 376	-215 196
Personalkostnader	Not 6	-81 826	-77 360
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-329 229	-329 232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 718 582</b>	<b>-1 648 801</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-97 776</b>	<b>-26 601</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	6 089
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 742	20 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 772	-227 194
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 030</b>	<b>-200 681</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-259 806</b>	<b>-227 282</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-259 806</b>	<b>-227 282</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 7	9 675 276	9 983 421
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	88 871	109 954
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>9 764 147</strong>	<strong>10 093 376</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>9 764 147</strong>	<strong>10 093 376</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	230
Övriga fordringar		163 686	161 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	109 184	114 405
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>272 870</strong>	<strong>276 029</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 10	979 525	1 011 830
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>979 525</strong>	<strong>1 011 830</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>1 252 395</strong>	<strong>1 287 858</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>11 016 542</strong>	<strong>11 381 234</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		
<strong>Eget kapital</strong>		
<strong>Bundet eget kapital</strong>		
Medlemsinsatser	239 698	239 698
Fond för yttre underhåll	3 495 845	3 583 451
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>3 735 543</strong>	<strong>3 823 149</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>		
Balanserat resultat	2 400 273	2 539 949
Årets resultat	-259 806	-227 282
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>2 140 467</strong>	<strong>2 312 667</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>5 876 010</strong>	<strong>6 135 816</strong>
<strong>SKULDER</strong>		
<strong>Långfristiga skulder</strong>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 687 500
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>	<strong>0</strong>	<strong>4 687 500</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	95 000
Leverantörsskulder	156 195	160 014
Skatteskulder	2 607	7 539
Övriga skulder	Not 12	9 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	285 838
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>	<strong>5 140 532</strong>	<strong>557 919</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>	<strong>11 016 542</strong>	<strong>11 381 234</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-97 776	-26 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	329 229	329 232
	<strong>231 453</strong>	<strong>302 630</strong>
Erhållen ränta	18 680	13 012
Erlagd ränta	-188 327	-223 913
Återbäring	0	6 089
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>61 806</strong>	<strong>97 818</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-780	-46 613
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 669	69 119
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>62 695</strong>	<strong>120 324</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i inventarier	0	-131 038
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>-131 038</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-95 000	-95 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-95 000</strong>	<strong>-95 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-32 305	-105 714
Likvida medel vid årets början	1 011 830	1 117 543
Likvida medel vid årets slut	979 525	1 011 830
Kassa och Bank BR	979 525	1 011 830



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### 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.

### 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

Tillämpad genomsnittlig avskrivning är 2,6% per år för byggnaden

Mark 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*	1 237 068	1 189 332
Hyror, lokal	84 000	84 000
Hyror, garage	132 840	135 465
Hyror förråd	21 120	21 320
Rabatter	-1 815	0
Elavgifter*	80 267	82 036
Avgift för bredband,digitaltv*	48 672	80 496
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 602 152</b>	<b>1 592 649</b>

\*Ingår i nyckeltalsberäkningen årsavgifter

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	536	7 500
Övriga fakturerade avgifter	18 118	22 051
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 654</b>	<b>29 551</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-87 606	-35 255
Reparationer	-34 036	-43 793
Vattenskada	-91 414	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 476	-78 810
Försäkringspremier	-52 958	-47 077
Avgifter digitala tjänster	-48 556	-72 637
Serviceavtal	-9 740	-9 315
Obligatoriska besiktningar	-4 321	0
Snö- och halkbekämpning	-47 727	-56 052
Förbrukningsinventarier	-13 901	-16 544
Vatten	-72 124	-73 271
Fastighetsel	-226 643	-246 564
Uppvärmning	-246 967	-261 073
Sophantering och återvinning	-78 810	-84 419
Förvaltningsarvode drift	-1 873	-2 204
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 096 152</b>	<b>-1 027 014</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-167 560	-160 439
IT-kostnader	-3 346	-3 271
Arvode, yrkesrevisorer	-18 706	-15 221
Övriga förvaltningskostnader	-7 544	-10 144
Kreditupplysningar	0	-838
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 534	-16 065
Medlems- och föreningsavgifter	-5 560	-5 560
Bankkostnader	-3 126	-3 165
Övriga externa kostnader	0	-494
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-211 376</b>	<b>-215 196</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Styrelsearvoden	-60 450	-57 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 813	-1 714
Sociala kostnader	-19 563	-18 496
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-81 826</b>	<b>-77 360</b>



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	11 781 971	11 781 971
Mark	277 750	277 750
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>12 059 721</b>	<b>12 059 721</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 076 300	-1 768 151
	<b>-2 076 300</b>	<b>-1 768 151</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-308 145	-308 148
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 384 445</b>	<b>-2 076 300</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 675 276</b>	<b>9 983 421</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	9 397 526	9 705 671
Mark	277 750	277 750
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	40 200 000	42 400 000
Lokaler	1 224 000	1 524 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>41 424 000</b>	<b>43 924 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>26 999 000</i>	<i>28 285 000</i>



## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	261 322	210 082
Installationer kameror	79 798	0
	<b>341 120</b>	<b>210 082</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier torkskåp	0	51 240
Installationer kameror	0	79 798
<b>Summa årets anskaffningar</b>	<b>0</b>	<b>131 038</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>341 120</b>	<b>341 120</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier torkskåp	-215 206	-210 082
Installationer kameror	-15 960	0
	<b>-231 166</b>	<b>-210 082</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier torkskåp	-5 124	-5 124
Installationer, kameror	-15 960	-15 960
	<b>-21 084</b>	<b>-21 084</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-220 330	-215 206
Installationer	-31 919	-15 960
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-252 249</b>	<b>-231 166</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>88 871</b>	<b>109 954</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier torkskåp	40 992	46 116
Installationer	47 879	63 838

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 905	8 843
Förutbetalda försäkringspremier	54 127	52 958
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 613	40 952
Förutbetalda bredband-och digitaltvavgifter	6 069	6 070
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 470	5 582
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>109 184</b>	<b>114 405</b>



**Not 10 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Placering likvida medel på räntebärande konto	529 568	513 254
Transaktionskonto	449 957	498 575
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>979 525</b>	<b>1 011 830</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	4 687 500	4 782 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-95 000	-95 000
Lån med villkorsändring inom 1 år exklusive amorteringar	-4 592 500	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 687 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,09%	2025-11-07	1 970 000	0	20 000	1 950 000
NORDEA	3,09%	2025-11-07	2 812 500	0	75 000	2 737 500
<b>Summa</b>			<b>4 782 500</b>	<b>0</b>	<b>95 000</b>	<b>4 687 500</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästkommande räkenskapsår beräknas föreningen amortera 95 000 kr varför den delen anses vara kortfristig skuld.

Föreningen måste även redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas föreningens lån som kortfristig skuld. Föreningen har dock inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Beräknad skuld om fem år med nuvarande betalningsplan beräknas vara 4 260 000 kr

<b>Ställda säkerheter</b>	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

**Not 12 Övriga skulder**

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	16 788	9 528
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>16 788</b>	<b>9 528</b>



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	22 129	33 684
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 751
Upplupna elkostnader	13 596	13 821
Upplupna värmekostnader	11 092	9 164
Upplupna kostnader för renhållning	2 415	2 479
Upplupna revisionsarvoden	14 500	12 500
Upplupna styrelsearvoden	81 828	77 360
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	131 881	130 079
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>277 442</b>	<b>285 838</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



**Arsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-21**

**Arsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala underskrifterna**

\_\_\_\_\_  
Markus Larsson

\_\_\_\_\_  
Kristian Tigersjäl

\_\_\_\_\_  
Stina Bouvin

\_\_\_\_\_  
Marcus Lennselius

\_\_\_\_\_  
Anneli Nilsson

\_\_\_\_\_  
Ludvig Kämpe

\_\_\_\_\_  
Rebecka Thörn

**Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signeringen**

\_\_\_\_\_  
Åsa Axell  
Revisor BoRevision AB



# Verification

Document ID 09222115557560374228

## Document

**Årsredovisning 2025-06-30 Brf Örebrohus nr 9**  
Main document  
21 pages  
Initiated on 2025-10-22 09:47:46 CEST (+0200) by  
Susanne Wallin (SW)  
Finalised on 2025-10-24 16:51:55 CEST (+0200)

## Initiator

**Susanne Wallin (SW)**  
Riksbyggen  
susanne.wallin@riksbyggen.se

## Signatories

**Markus Larsson (ML1)**  
julmas@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KARL  
JOHAN MARKUS LARSSON"  
Signed 2025-10-22 13:24:01 CEST (+0200)

**Kristian Tigersjäl (KT)**  
kristian@tigersoul.se



The name returned by Swedish BankID was "KRISTIAN  
TIGERSJÄL"  
Signed 2025-10-22 13:04:00 CEST (+0200)

**Stina Bouvin (SB)**  
bouvinvolunteering@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Stina  
Margareta Bouvin"  
Signed 2025-10-22 10:13:05 CEST (+0200)

**Ludvig Kämpe (LK)**  
ludvig\_kampe@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN  
LUDVIG KÄMPE"  
Signed 2025-10-23 19:10:46 CEST (+0200)



# Verification

Document ID 09222115557560374228

Rebecka Thörn (RT)  
rebecka.thorn@hotmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "Rebecka  
Josefine Thörn"  
Signed 2025-10-22 12:16:26 CEST (+0200)

Marcus Lennselius (ML2)  
mvlennselius@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "MARCUS  
LENSELIUS"  
Signed 2025-10-23 16:05:30 CEST (+0200)

Anneli Nilsson (AN)  
annelitornqvist@yahoo.se



---

The name returned by Swedish BankID was "ANNELI  
ELISABETH REBECKA NILSSON"  
Signed 2025-10-22 15:14:51 CEST (+0200)

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



---

The name returned by Swedish BankID was "Åsa  
Katarina Cronvall Axell"  
Signed 2025-10-24 16:51:55 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Örebrohus nr 9, org.nr. 775000-2052

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 9 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 9 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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: 5.150.xxx.xxx

2025-10-24 14:55:26 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.