

Årsredovisning

Riksbyggens
bostadsrättsförening
Örebrohus nr 29
Org nr: 716411-6258

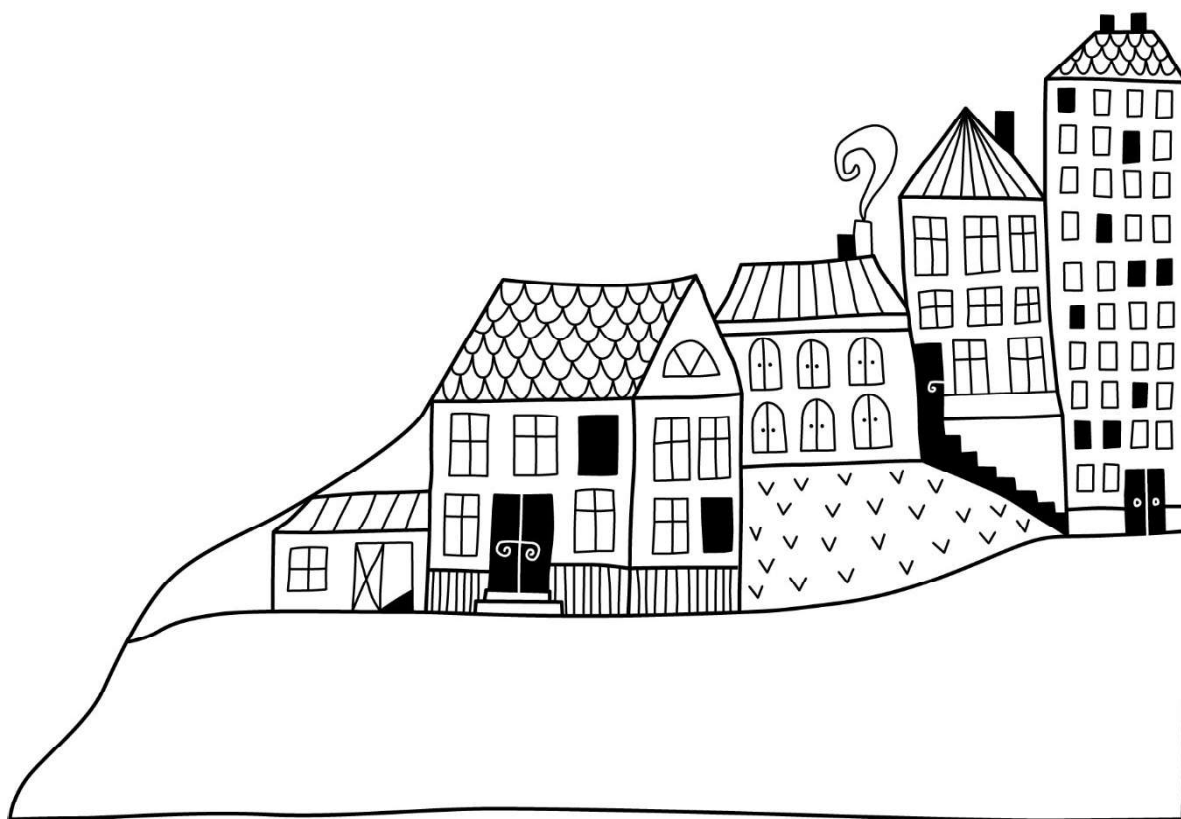
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Örebrohus nr 29
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun. Nuvarande stadgar registrerades 2024-12-18.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 286 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 094 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kumla 10:1 i Örebro kommun. På fastigheten finns 19 byggnader med 66 lägenheter bestående av både småhus och hyreshus. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Lundhagsvägen 86-216 i Hovsta.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	32
4 rum och kök	12
5 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	61	Carport
Antal p-platser	5	Carport inkl. laddbox
Antal p-platser	6	P-platser

Total tomtarea 22 630 m²
Total bostadsarea 5 484 m²

Årets taxeringsvärde 48 780 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 47 980 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen

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 309 tkr och planerat underhåll för 149 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 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 929 tkr per år.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningen har avsatt 598 tkr till underhållsfonden enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning per år, den rekommenderade avsättningen är lägre än den årliga kostnaden pga tidigare avsatta medel.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Hus kropp utvändigt (byte förrådsdörrar)	78 985
Markytor (inramning buskar och träd)	69 969

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Börje Andersson	Ordförande	2026
Anna-Karin Bodewall	Sekreterare	2027
Nick Vicente	Vice ordförande	2027 (Avgått 2025-11-13)
Peter Grenter	Ledamot	2027
Rickard Hammarström	Ledamot	2026
Jonas Nytorp	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fanny Pålsson	Suppleant	2026
Jakob Salonen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Åsa Axell	Revisor

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Wallin (sammankallande)	2026
Elisabeth Lindman	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt alla lägenhetsfönster till en kostnad av 6,5 Mkr. Finansieringen har skett med egna medel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2%.

Årsavgifterna 2025 uppgick i genomsnitt till 991 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 244	6 095	5 992	5 409	5 83
Resultat efter finansiella poster*	807	1 252	1 673	1 009	512
Soliditet %*	42	41	36	37	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	96	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 105	1 081	954	856	935
Energikostnad kr/kvm*	226	210	209	206	199
Sparande kr/kvm*	409	403	478	371	478
Skuldsättning kr/kvm*	5 864	5 931	6 021	6 100	6 436
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 864	5 931	6 021	6 100	6 436
Räntekänslighet %*	5,3	5,5	5,7	6,4	6,2

* 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 592 683	9 833 261	3 649 835	1 246 464
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 246 464	-1 246 464
Reservering underhållsfond		598 000	-598 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-148 954	148 954	
Årets resultat				807 498
Vid årets slut	8 592 683	10 282 307	4 447 253	807 498

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 896 298
Årets resultat	807 498
Årets fondreservering enligt stadgarna	-598 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	148 954
Summa	5 254 750

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 254 750**

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	6 243 788	6 094 817
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 968	21 711
Summa		6 265 756	6 116 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 652 495	-2 896 142
Övriga externa kostnader	Not 5	-597 983	-607 606
Personalkostnader	Not 6	-169 004	-141 972
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 286 366	-618 216
Summa rörelsekostnader		-4 705 848	-4 263 936
Rörelseresultat		1 559 908	1 852 592
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 782	92 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-805 192	-698 164
Summa finansiella poster		-752 410	-606 129
Resultat efter finansiella poster		807 498	1 246 464
Årets resultat		807 498	1 246 464



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 751 386	46 476 652
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	184 332	245 432
Summa materiella anläggningstillgångar		51 935 717	46 722 084
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	101 500	101 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		101 500	101 500
Summa anläggningstillgångar		52 037 217	46 823 584
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 655	5 399
Skattefordringar		7 013	0
Övriga fordringar		9 709	51 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	336 436	337 693
Summa kortfristiga fordringar		360 813	394 929
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 465 988	9 645 026
Summa kassa och bank		5 465 988	9 645 026
Summa omsättningstillgångar		5 826 801	10 039 955
Summa tillgångar		57 864 018	56 863 539

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 592 683	8 592 683
Fond för yttre underhåll		10 282 307	9 833 261
Summa bundet eget kapital		18 874 990	18 425 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 447 252	3 649 835
Årets resultat		807 498	1 246 464
Summa fritt eget kapital		5 254 750	4 896 298
Summa eget kapital		24 129 740	23 322 243
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 892 840	23 617 231
Summa långfristiga skulder		17 892 840	23 617 231
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 267 181	8 910 290
Leverantörsskulder		659 741	170 392
Skatteskulder		0	14 215
Övriga skulder		20 054	20 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	894 462	809 159
Summa kortfristiga skulder		15 841 438	9 924 065
Summa eget kapital och skulder		57 864 018	56 863 539



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 559 908	1 852 592
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 286 366	618 216
	2 846 274	2 470 808
Erhållen ränta	6 277	92 035
Erlagd ränta	-773 000	-708 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 079 551	1 854 834
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	80 621	-43 984
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	528 290	-109 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 688 462	1 701 219
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-6 500 000	0
Investeringar i inventarier	0	-169 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 500 000	-169 450
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-367 500	-492 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-367 500	-492 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 179 038	1 039 269
Likvida medel vid årets början	9 645 026	8 605 757
Likvida medel vid årets slut	5 465 988	9 645 026



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 from 2025-01-01 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 aviserar 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprinciper	Procent/år	Antal år
Flerfamiljshus	K3	1,4%	-
Småhus	K3	1,4%	-
Carportar	K3	2,2%	-
Laddboxar	Linjär	-	5

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	5 435 629	5 337 696
Hyror, p-platser	180 000	172 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 465	-13 533
Bränsleavgifter, bostäder	625 592	592 944
Laddstolpar	12 032	5 210
Summa nettoomsättning	6 243 788	6 094 817

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga ersättningar	21 321	17 671
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-9
Övriga rörelseintäkter	660	4 049
Summa övriga rörelseintäkter	21 968	21 711

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-148 954	-347 580
Reparationer	-308 865	-364 325
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 019	-186 530
Försäkringspremier	-132 939	-118 694
Kabel- och digital-TV	-194 852	-188 748
Återbäring från Riksbyggen	2 000	600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-10 421
Obligatoriska besiktningar	-76 856	0
Bevakningskostnader	-13 767	-16 906
Snö- och halkbekämpning	-140 183	-307 209
Förbrukningsinventarier	-11 817	-13 528
Vatten	-249 606	-207 863
Fastighetsel	-214 411	-187 913
Uppvärmning	-773 433	-754 258
Sophantering och återvinning	-187 983	-174 690
Förvaltningsarvode drift	-32 810	-18 077
Summa driftskostnader	-2 652 495	-2 896 142



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-502 319	-528 876
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-32 257	-30 101
Kreditupplysningar	-12 119	-1 569
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 863	-17 190
Kontorsmateriel	0	-4 898
Medlems- och föreningsavgifter	-6 336	-6 336
Bankkostnader	-3 215	-3 137
Summa övriga externa kostnader	-597 983	-607 606

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-92 846	-74 300
Sammanträdesarvoden	-31 200	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 223	-33 729
Sociala kostnader	-39 735	-33 943
Summa personalkostnader	-169 004	-141 972

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-805 192	-698 164
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-805 192	-698 164



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	72 198 239	70 371 889
Mark	1 562 000	1 562 000
Tillkommande utgifter*	0	1 826 350
	73 760 239	73 760 239
Årets anskaffningar		
Byggnad, fönster	6 500 000	0
Utrangering fönster	-96 000	0
	6 404 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 164 239	73 760 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 525 903	-26 009 412
Tillkommande utgifter*	-757 684	-688 818
	-27 283 587	-26 698 229
Årets avskrivningar och utrangeringar		
Årets avskrivning byggnader	-1 165 550	-516 491
Årets avskrivning tillkommande utgifter*	0	-68 866
Återläggning ackumulerade avskrivningar	36 283	0
	-1 129 267	-585 357
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 412 854	-27 283 586
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 751 386	46 476 652
Varav		
Byggnader	50 189 386	43 845 986
Mark	1 562 000	1 562 000
Tillkommande utgifter*	0	1 068 666
*Tillkommande utgifter ingår i byggnader i och med övergång till K3-redovisningen		
Totalt taxeringsvärde	48 780 000	47 980 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 530 000</i>	<i>37 530 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 250 000</i>	<i>10 450 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	305 500	136 050
	305 500	136 050
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	305 500	136 050
Årets anskaffningar		
Installationer	0	169 450
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	305 500	305 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-60 068	-27 210
	-60 068	-27 210
Årets avskrivningar		
Installationer	-61 100	-32 858
	-61 100	-32 858
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-121 168	-60 068
Restvärde enligt plan vid årets slut	184 332	245 432

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i intresseförening, 203 st à 500 kr	101 500	101 500
Summa andra långfristiga fordringar	101 500	101 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	46 505	0
Förutbetalda försäkringspremier	141 653	132 939
Förutbetalda driftkostnader	9 330	8 595
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 903	125 580
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	15 729
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 045	54 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 436	337 693

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	100	3 674
Bankmedel	2 920 580	2 876 318
Transaktionskonto	2 545 308	6 765 035
Summa kassa och bank	5 465 988	9 645 026

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	32 160 021	32 527 521
Del av långfristig skuld som villkorsändras under kommande räkenskapsår	-13 537 181	-8 467 790
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-730 000	-442 500
Långfristig skuld vid årets slut	17 892 840	23 617 231

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-03-01	5 390 225,00	0,00	40 000,00	5 350 225,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-04-30	4 180 000,00	0,00	40 000,00	4 140 000,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2026-12-30	4 864 456,00	0,00	187 500,00	4 676 956,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2027-10-30	9 625 000,00	0,00	50 000,00	9 575 000,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2028-06-01	4 376 240,00	0,00	50 000,00	4 326 240,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2028-07-30	4 091 600,00	0,00	0,00	4 091 600,00
Summa			32 527 521,00	0,00	367 500,00	32 160 021,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 730 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering under kommande 5-årsperiod uppgår till 2 150 tkr, vilket innebär att skulden om 5 år beräknas uppgå till 30 010 tkr, förutsatt att lån förlängs på förlödadagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	112 635	80 443
Upplupna driftskostnader	28 519	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 766	0
Upplupna elkostnader	18 708	20 288
Upplupna värmekostnader	92 252	95 558
Upplupna kostnader för renhållning	8 554	11 664
Upplupna styrelsearvoden	159 644	141 972
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 941	3 574
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 125	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	462 317	455 661
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	894 462	809 159

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 091 000	44 091 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

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 22 maj 2026

Örebro, digitalt signerat

Börje Andersson

Anna-Karin Bodewall

Peter Grenter

Rickard Hammarström

Jonas Nytorp

Min revisionsberättelse har lämnats in enligt vad som framgår av digital signatur

Åsa Axell
BoRevision AB



RBF Örebrohus nr 29

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Örebrohus nr 29 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578836966

Dokument

ÅR 2025 Örebrohus nr 29
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-05-22 13:18:49 CEST (+0200) av Petra Strid (PS)
Färdigställt 2026-05-25 09:38:05 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Börje Andersson (BA)
gossebo.lugnet@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BÖRJE ANDERSSON"
Signerade 2026-05-22 13:45:27 CEST (+0200)

Anna-Karin Bodewall (AB)
akbode@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA-KARIN GEJAN BODEWALL"
Signerade 2026-05-24 10:51:55 CEST (+0200)

Peter Grenter (PG)
grenter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER GRENTER"
Signerade 2026-05-22 15:10:17 CEST (+0200)

Rickard Hammarström (RH)
rilljoy33@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Arne Rickard Hammarström"
Signerade 2026-05-24 15:01:07 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578836966

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Jonas Nytorp"
Signerade 2026-05-22 14:08:38 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2026-05-25 09:38:05 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 Riksbyggens Brf Örebrohus nr 29, org.nr. 716411-6258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 29 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 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 29 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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

2026-05-25 07:35:21 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.