

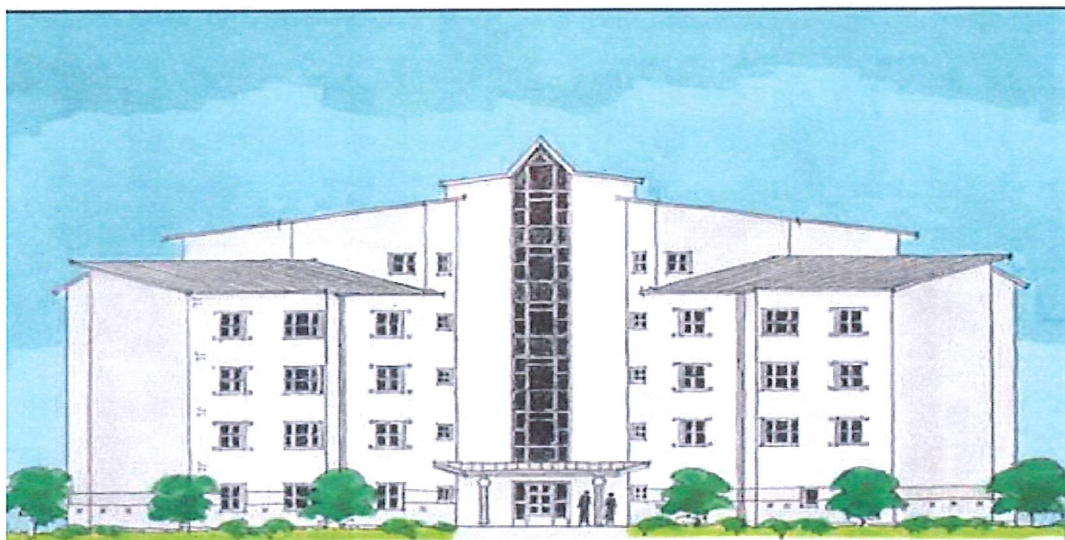
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen BRF Örebrohus 45
Org nr: 716453-1092

K V F O D E R M A R S K E N

Bostadsrättsföreningen Örebrohus nr 45



34 lägenheter med bostadsrätt
på Ladugårdsängen i Örebro

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus 45 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 1990-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fodermarsken 2 i Örebro kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 34 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Stallgatan 19 och Loftbodsgatan 18 i Örebro.

Föreningen har ett övernattningsrum som kan hyras av medlemmar i föreningen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	16
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carportplatser med el	22
Antal p-platser med el	3

Total tomtarea 4 270 m²

Total bostadsarea 2 900 m²

Årets taxeringsvärde 53 177 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 177 000 kr

Föreningen är delägare i Ladugårdsängens Samfällighet. Föreningens andel är 3,5 procent. Samfälligheten administrerar p-platser i föreningens närområde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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.

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 59 tkr och underhåll för 58 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.

Föreningen har tillsammans med Riksbyggen upprättat en underhållsplan och den visar en beräknad underhållskostnad på totalt 24 601 tkr för de närmsta 30 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 820 tkr (282 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 700 tkr (241 kr/m²) som är planens rekommenderade avsättning efter beaktande av redan avsatta medel i fonden.

Föreningen har utfört och planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Stamspolning	20 tkr
Målningsarbeten	38 tkr

Planerade underhåll under 2025

Under 2025 skall stamspolning av den andra fastigheten på Loftbodsgatan slutföras. Beräknad kostnad cirka 20 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils-Olof Wik	Ordförande	2025
Ewa Kihlström	Sekreterare	2025
Per Eriksson	Vice ordförande	2026
Minka Sarajlic	Ledamot	2026
Susanne Wallin	Ledamot	Utses av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maja Kalamanda	Suppleant	2025
Tomas Waldemariam	Suppleant	2025
Stefan Eriksson	Suppleant	Utses av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell, BoRevision AB	Revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Erik Schörling	2025	
Erika Lindblad	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.

Föreningen gör för räkenskapsåret 2024 en förlust på -58 tkr som är 191 tkr bättre än föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 374 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 316 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer och årets avgående medlemmar till 3 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 627 kr/m²/år.

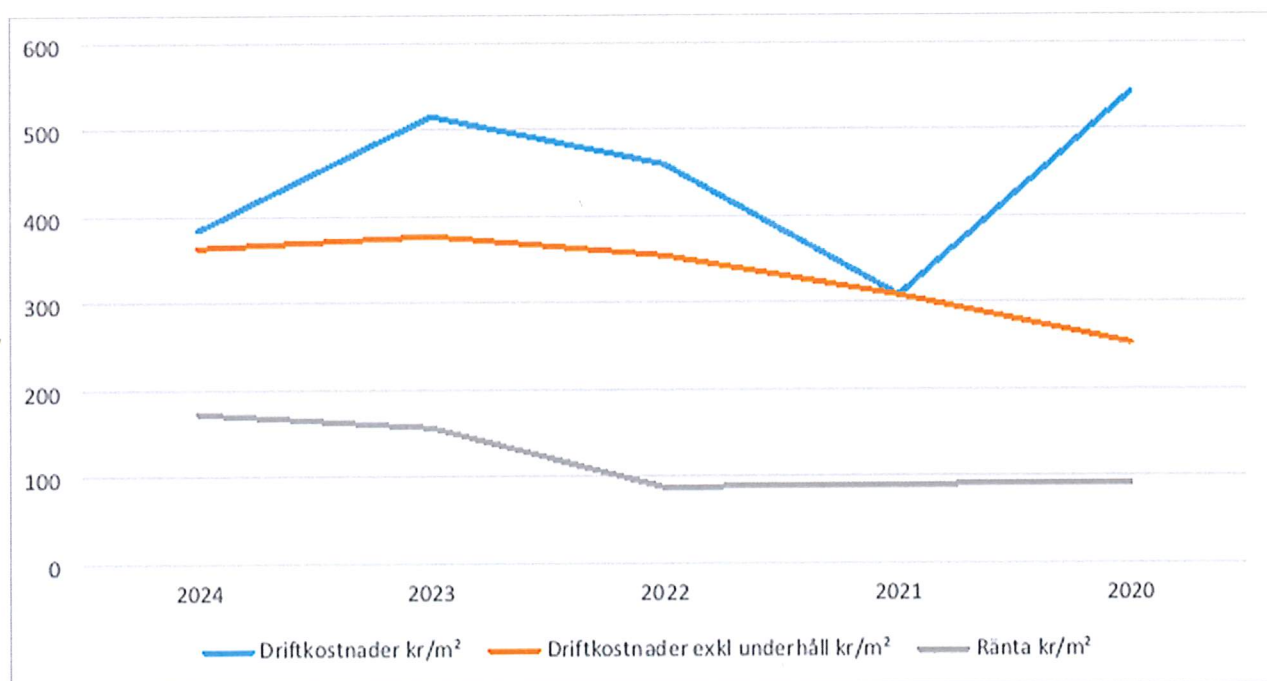
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 250	2 258	2 213	2 167	1941
Resultat efter finansiella poster*	-58	-249	21	445	-434
Resultat exkl avskrivningar	374	122	391	815	-101
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-326	-447	-178	358	-558
Balansomslutning	21 205	21 392	22 606	22 501	23 490
Årets kassaflöde	258	-848	397	-1 379	34
Soliditet %*	37	37	36	36	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	95	96	105
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	754	758	742	727	710
Årsavgift i % av totala intäkter*					
Driftkostnader kr/kvm	383	515	458	308	542
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	363	376	353	308	253
Energikostnad kr/kvm*	195	194	163	146	126
Sparande kr/kvm*	149	181	241	281	255
Ränta kr/kvm	172	155	88	90	92
Skuldsättning kr/kvm*	4 483	4 483	4 828	4 828	5 345
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 483	4 483	4 828	4 828	5 345
Räntekänslighet %*	5,9	5,9	6,5	6,6	7,5

* 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 för 2024. Orsaken till detta är främst höga räntekostnader.

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	3 195 000	3 612 107	1 288 632	-248 821
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-248 821	248 821
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-57 563	57 563	
Årets resultat				-58 165
Vid årets slut	3 195 000	4 254 544	397 374	-58 165

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 039 810
Årets resultat	-58 165
Årets fondreservering enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 563
Summa	339 209

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

339 209

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 250 266	2 258 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 683	49 901
Summa rörelseintäkter		2 271 949	2 308 087
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 110 639	-1 494 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 037	-283 998
Personalkostnader	Not 6	-73 146	-65 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-374 295	-370 326
Summa rörelsekostnader		-1 875 116	-2 213 537
Rörelseresultat		396 833	94 550
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	65 060
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	43 047	40 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 045	-448 993
Summa finansiella poster		-454 998	-343 372
Resultat efter finansiella poster		-58 165	-248 821
Årets resultat		-58 165	-248 821

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 995 894	19 323 825
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	510 505	530 410
Summa materiella anläggningstillgångar		19 506 400	19 854 235
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		19 557 400	19 905 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	14 969	133 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	229 023	207 412
Summa kortfristiga fordringar		243 992	341 292
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 403 604	1 145 535
Summa kassa och bank		1 403 604	1 145 535
Summa omsättningstillgångar		1 647 596	1 486 827
Summa tillgångar		21 204 995	21 392 062

0
Rax

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 195 000	3 195 000
Fond för yttre underhåll		4 254 544	3 612 107
Summa bundet eget kapital		7 449 544	6 807 107
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		397 373	1 288 632
Årets resultat		-58 165	-248 821
Summa fritt eget kapital		339 209	1 039 810
Summa eget kapital		7 788 752	7 846 917
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 500 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 500 000	9 000 000
Leverantörsskulder		86 017	95 735
Skatteskulder		3 105	3 973
Övriga skulder	Not 17	377	4 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	326 745	440 511
Summa kortfristiga skulder		7 916 243	9 545 145
Summa eget kapital och skulder		21 204 995	21 392 062

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	396 833	94 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	374 295	370 326
Utdelningar	0	64 040
	771 127	528 916
Erhållen ränta	37 799	41 581
Erlagd ränta	-516 819	-397 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	292 107	173 287
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	102 549	-4 076
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-110 128	-16 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284 528	152 276
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Justering anskaffningsvärdet solceller	-26 459	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 459	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	258 069	-847 724
Likvida medel vid årets början	1 145 535	1 993 259
Likvida medel vid årets slut	1 403 604	1 145 535
Kassa och Bank BR	1 403 604	1 145 535

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
Byggnader (puts fasad)	Linjär	25
Markinventarier automatiserade grindar	Linjär	10
Taggsystem	Linjär	5
Solcellsanläggning	Linjär	20
Elmätare	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 817 808	1 817 808
Hyror, förråd	6 250	4 850
Hyror, p-platser	56 400	56 400
Bränsleavgifter, bostäder*	212 256	212 256
Vattenavgifter*	30 943	30 648
Elavgifter*	126 809	136 224
Summa nettoomsättning	2 250 266	2 285 226

*ingår i nyckeltalsberäkningen årsavgift per m²

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lokal- och tvättstugeintäkter	12 982	19 087
Övriga ersättningar	7 402	4 838
Intäkter överskott solcellsel	1 299	3 235
Erhållet elstöd	0	21 515
Försäkringsersättningar	0	1 227
Summa övriga rörelseintäkter	21 683	49 901

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-57 563	-402 750
Reparationer	-58 520	-115 203
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 666	-57 796
Försäkringspremier	-55 204	-46 428
Digitala tjänster	-108 198	-108 166
Återbäring från Riksbyggen	300	2 200
Serviceavtal grunder, taggssystem	-17 812	-17 497
Serviceavtal hissar	-10 047	-9 435
Bevakningskostnader	-5 844	-5 439
Övriga utgifter, varningsljus grunder	-7 965	0
Snö- och halkbekämpning	-40 512	-65 515
Drift och förbrukning, övrigt	-8 500	-8 500
Förbrukningsinventarier	-7 295	-14 331
Vatten	-82 801	-89 972
Fastighetsel	-186 766	-168 751
Uppvärmning	-296 375	-302 983
Sophantering och återvinning	-70 071	-73 831
Trädgårdsskötsel	-42 801	-9 756
Summa driftskostnader	-1 110 639	-1 494 153

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-263 421	-242 286
IT-kostnader	-6 135	-4 178
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-13 438
Övriga förvaltningskostnader	-8 199	-6 744
Kreditupplysningar	-1 875	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 163	-4 725
Kontorsmateriel	-3 871	-3 369
Telefon	-1 710	-3 841
Medlems- och föreningsavgifter	-3 264	-3 264
Bankkostnader	-2 351	-2 140
Övriga externa kostnader	-300	-14
Summa övriga externa kostnader	-317 037	-283 998

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-41 652	-34 089
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 900	-2 900
Sociala kostnader	-13 594	-13 072
Summa personalkostnader	-73 146	-65 061

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-255 076	-255 076
Avskrivning Markinventarier	-32 855	-32 855
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-40 000	-40 000
Avskrivning Installationer	-46 364	-42 395
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-374 295	-370 326

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utbetalning överskott från samfällighet	0	64 040
Utdelning kapitalbevis Intresseföreningen	0	1 020
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	65 060

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 104	28 691
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 492	11 600
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1
Övriga ränteintäkter	3 452	269
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 047	40 561

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 690 336	34 690 336
Mark	955 800	955 800
Tillkommande utgifter, puts	1 000 000	1 000 000
Markinventarier, automatiserade grindar	328 550	328 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 974 686	36 974 686

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-16 574 450	-16 319 374
Tillkommande utgifter, puts	-880 000	-840 000
Markinventarier, grindar	-196 411	-163 556
	-17 650 861	-16 339 137
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-255 076	-255 076
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 000	-40 000
Årets avskrivning markinventarier	-32 855	-32 855
	-327 931	-327 931
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 978 792	-17 650 861
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 995 894	18 368 025

Varav

Byggnader	17 860 810	18 115 886
Mark	955 800	955 800
Tillkommande utgifter, puts	80 000	120 000
Markinventarier, grindar	99 284	132 139

Taxeringsvärden

Bostäder	52 800 000	52 800 000
Lokaler	377 000	377 000
Totalt taxeringsvärde	53 177 000	53 177 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 177 000</i>	<i>16 177 000</i>

*U
R
R*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer, taggssystem	89 068	89 068
Installationer, solceller	443 550	443 550
Installationer, elmätare	142 790	142 790
	675 408	675 408
Årets anskaffningar		
Installationer solceller justerat anskaffningsvärde	26 459	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	701 867	675 408
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-144 999	-102 604
	-144 999	-102 604
Årets avskrivningar		
Installationer	-46 364	-42 395
	-46 364	-42 395
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-191 362	-144 999
Restvärde enligt plan vid årets slut	510 505	530 409
Varav		
Installationer taggssystem	47 501	53 439
Installationer solceller	377 330	377 017
Installationer elmätare	85 674	99 953

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
102 st kapitalbevis i Intresseföreningen å 500 kr	51 000	51 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	51 000	51 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 969	11 517
Momsfordringar	0	122 363
Summa övriga fordringar	14 969	133 880

Ka

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter individuell mätning el-och vatten	46 208	45 214
Upplupna ränteintäkter	5 249	0
Förutbetalda försäkringspremier	61 826	55 204
Förutbetalda driftkostnader	2 903	555
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 617	64 862
Förutbetalda avgifter digitala tjänster	27 052	27 050
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	503	518
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 666	14 010
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 023	207 412

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Placering räntebärande sparkonto	1 034 887	517 644
Transaktionskonto	243 559	602 900
Övriga bankmedel	125 157	24 991
Summa kassa och bank	1 403 604	1 145 535

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 000 000	13 000 000
Lån med villkorsändring inom 1 år	-7 500 000	-9 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 500 000	4 000 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,65%	2025-01-28	6 000 000	0	0	6 000 000
SWEDBANK	2,27%	2026-03-25	4 000 000	0	0	4 000 000
STADSHYPOTEK	4,00%	2025-01-01	1 500 000	0	0	1 500 000
STADSHYPOTEK	4,10%	2026-12-30	1 500 000	0	0	1 500 000
Summa			13 000 000	0	0	13 000 000

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas två lån om 7 500 000 kr som kortfristig skuld.
Föreningen har dock inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.
Förväntad skuld om 5 år beräknas vara 13 000 000 kr.
Föreningen har som policy att göra amorteringar i samband med villkorsändringar

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 607 000	25 607 000

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	377	4 927
Summa övriga skulder	377	4 927

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	72 234	91 008
Upplupna driftskostnader	1 998	31 960
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 395
Upplupna elkostnader	26 497	23 257
Upplupna värmekostnader	37 012	48 019
Upplupna kostnader för renhållning	2 221	2 255
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	76 047	65 061
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 425	0
Förutbetalda årsavgifter	107 310	177 556
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 745	440 511

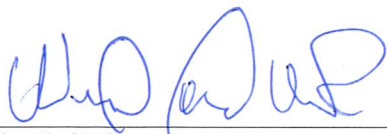
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

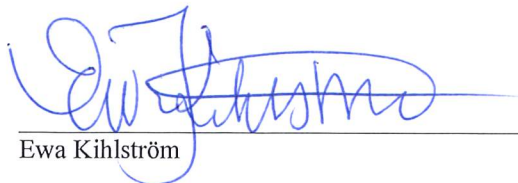
Styrelsens underskrifter

Örebro 2025-03-10

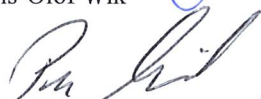
Ort och datum



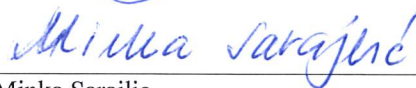
Nils-Olof Wik



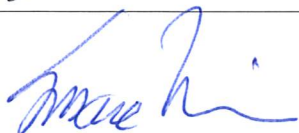
Ewa Kihlström



Per Eriksson

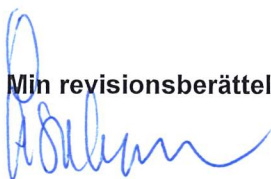


Minka Sarajlic



Susanne Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-14



Åsa Axell

Revisor Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Örebrohus 45, org.nr. 716453-1092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Örebrohus 45 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 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. 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 Riksbyggen Brf Örebrohus 45 för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den 14 mars 2025



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

RBF Örebrohus 45

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Örebrohus 45 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

