

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening  
Örebrohus nr 29  
Org nr: 716411-6258

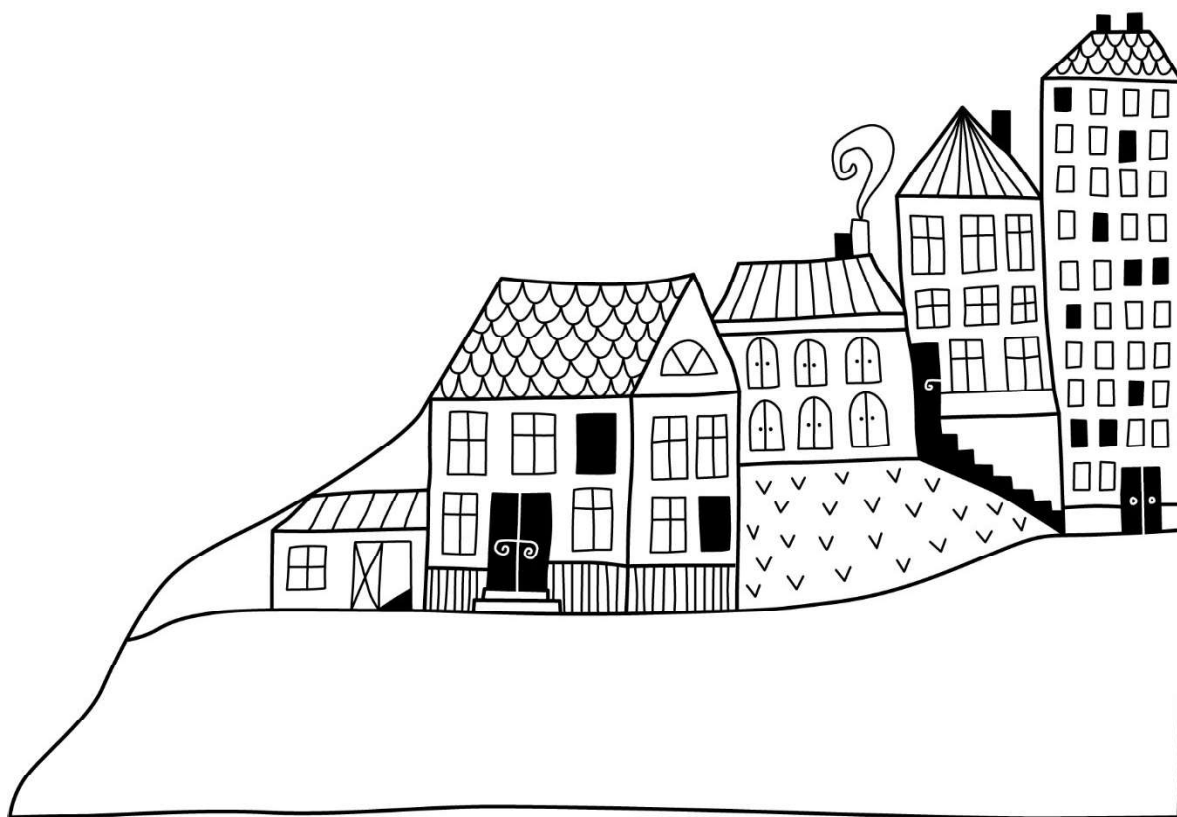




---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening Örebrohus nr 29  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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 618 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 865 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 5 484 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 47 980 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 46 580 000 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
Fastighetservice	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 364 tkr och planerat underhåll för 348 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.

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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 1 847 tkr per år.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (fasadvätt)	213 315
Markytor (sandlådor, gungor)	134 265

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>
Börje Andersson	Ordförande	2026
Marcus Edlund	Sekreterare	2025
Nick Vicente	Vice ordförande	2025
Charlotte Olsson	Ledamot	2025
Rickard Hammarström	Ledamot	2026
Jonas Nytorp	Ledamot Riksbyggen	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna-Karin Bodewall	Suppleant	2025
Peter Grenter	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Åsa Axell	Revisor

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Olof Wallin (sammankallande)	2025
Elisabeth Lindman	2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har montage av laddboxar fortsatt.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 973 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.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 095	5 992	5 409	5 839	5 837
Resultat efter finansiella poster*	1 252	1 673	1 009	512	1 747
Soliditet %*	41	36	37	35	34
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	97	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 081	954	856	935	935
Energikostnad kr/kvm*	210	209	206	199	163
Sparande kr/kvm*	403	478	371	478	524
Skuldsättning kr/kvm*	5 931	6 021	6 100	6 436	6 510
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 931	6 021	6 100	6 436	6 510
Räntekänslighet %*	5,5	5,7	6,4	6,2	6,3

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

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

#### Sparande:

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

#### Skuldsättning kr/kvm:

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

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

#### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 592 683	8 333 841	3 475 862	1 673 392
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 673 392	-1 673 392
Reservering underhållsfond		1 847 000	-1 847 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-347 580	347 580	
Årets resultat				1 246 464
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 592 683</b>	<b>9 833 261</b>	<b>3 649 834</b>	<b>1 246 464</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 149 254
Årets resultat	1 246 464
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 847 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	347 580
<b>Summa</b>	<b>4 896 298</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 896 298**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 094 817	5 992 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 711	55 797
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 116 528</b>	<b>6 048 222</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 896 142	-2 415 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-607 606	-570 280
Personalkostnader	Not 6	-141 972	-144 111
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-618 216	-612 567
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 263 936</b>	<b>-3 742 685</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 852 592</b>	<b>2 305 537</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 030
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 035	70 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-698 164	-705 069
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-606 129</b>	<b>-632 144</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 246 464</b>	<b>1 673 392</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 246 464</b>	<b>1 673 392</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 8	46 476 652	47 062 009
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	245 432	108 840
Pågående ny- till- och ombyggnad	Not 10	0	0
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>46 722 084</strong>	<strong>47 170 849</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	101 500	101 500
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>101 500</strong>	<strong>101 500</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>46 823 584</strong>	<strong>47 272 349</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 399	51 607
Övriga fordringar		51 838	62 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	337 693	194 102
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>394 929</strong>	<strong>308 321</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 13	9 645 026	8 605 757
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>9 645 026</strong>	<strong>8 605 757</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>10 039 955</strong>	<strong>8 861 577</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>56 863 539</strong>	<strong>56 186 428</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		8 592 683	8 592 683
Fond för yttre underhåll		9 833 261	8 333 841
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>18 425 944</strong>	<strong>16 926 524</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		3 649 835	3 475 862
Årets resultat		1 246 464	1 673 392
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>4 896 298</strong>	<strong>5 149 254</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>23 322 243</strong>	<strong>22 075 779</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 617 231	27 663 065
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>23 617 231</strong>	<strong>27 663 065</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 910 290	5 356 956
Leverantörsskulder		170 392	173 910
Skatteskulder		14 215	9 539
Övriga skulder		20 009	21 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	809 159	885 927
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>9 924 065</strong>	<strong>6 447 584</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>56 863 539</strong>	<strong>56 186 689</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 852 592	2 305 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	618 216	612 567
	<strong>2 470 808</strong>	<strong>2 918 104</strong>
Erhållen ränta	92 035	70 895
Erlagd ränta	-708 009	-705 069
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>1 854 834</strong>	<strong>2 283 930</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-43 984	-172 216
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-109 631	80 311
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 701 219</strong>	<strong>2 192 025</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i inventarier	-169 450	-48 112
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-169 450</strong>	<strong>-48 112</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-492 500	-430 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-492 500</strong>	<strong>-430 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	1 039 267	1 713 913
Likvida medel vid årets början	8 605 757	6 889 815
Likvida medel vid årets slut	<strong>9 645 026</strong>	<strong>8 605 757</strong>



# 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	120
Tillkommande utgifter	Linjär	20-30

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	5 337 696	5 233 020
Hyror, p-platser	172 500	170 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 533	-15 609
Uppvärmning, bostäder	592 944	592 944
Laddstolpe	5 210	11 370
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 094 817</b>	<b>5 992 425</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ersättningar	17 671	17 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-12
Erhållna statliga bidrag	0	37 180
Övriga rörelseintäkter	4 049	1 289
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>21 711</b>	<b>55 797</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-347 580	-333 936
Reparationer	-364 325	-210 671
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-186 530	-181 854
Försäkringspremier	-118 694	-99 731
Kabel- och digital-TV	-188 748	-188 748
Återbäring från Riksbyggen	600	6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 421	0
Obligatoriska besiktningar	0	-6 325
Bevakningskostnader	-16 906	-12 460
Snö- och halkbekämpning	-307 209	-35 997
Förbrukningsinventarier	-13 528	-32 229
Vatten	-207 863	-189 004
Fastighetsel	-187 913	-187 001
Uppvärmning	-754 258	-767 896
Sophantering och återvinning	-174 690	-162 795
Förvaltningsarvode drift	-18 077	-13 480
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 896 142</b>	<b>-2 415 727</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-528 876	-501 668
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-30 101	-26 995
Inkasso & KFM-avgifter	-1 569	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 190	-15 488
Kontorsmateriel	-4 898	-4 629
Medlems- och föreningsavgifter	-6 336	-6 336
Bankkostnader	-3 137	-2 807
Övriga externa kostnader	0	-357
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-607 606</b>	<b>-570 280</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-74 300	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 729	-35 958
Sociala kostnader	-33 943	-33 853
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-141 972</b>	<b>-144 111</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-698 164	-705 069
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-698 164</b>	<b>-705 069</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	70 371 889	70 371 889
Mark	1 562 000	1 562 000
Tillkommande utgifter	1 826 350	1 826 350
	<b>73 760 239</b>	<b>73 760 239</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>73 760 239</b>	<b>73 760 239</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-26 009 412	-25 492 921
Tillkommande utgifter	-688 818	-619 951
	<b>-26 698 229</b>	<b>-26 112 872</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-516 491	-516 491
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-68 866	-68 866
	<b>-585 357</b>	<b>-585 357</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-27 283 586</b>	<b>-26 698 229</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>46 476 652</b>	<b>47 062 009</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	43 845 986	44 362 477
Mark	1 562 000	1 562 000
Tillkommande utgifter	1 068 666	1 137 532
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>47 980 000</b>	<b>46 580 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>37 530 000</i>	<i>37 630 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 450 000</i>	<i>8 950 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	136 050	0
	<b>136 050</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>136 050</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	169 450	136 050
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>169 450</b>	<b>136 050</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-27 210	0
	<b>-27 210</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-32 858	-27 210
	<b>-32 858</b>	<b>-27 210</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-60 068</b>	<b>-27 210</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>245 432</b>	<b>108 840</b>

**Not 10 Pågående ny- till- och ombyggnad**

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	87 938
Årets anskaffning	0	123 112
Bidrag Naturvårdsverket	0	-75 000
Årets omklassificering till anläggning	0	-136 050
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	101 500	101 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>101 500</b>	<b>101 500</b>



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	132 939	118 694
Förutbetalda driftkostnader	8 595	7 740
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 580	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 729	62 916
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 850	4 752
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>337 693</b>	<b>194 102</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Handkassa	3 674	4 898
Bankmedel	2 876 318	2 730 867
Transaktionskonto	6 765 035	5 869 992
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 645 026</b>	<b>8 605 757</b>



## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	32 527 521	33 020 021
Del av långfristig skuld som villkorsändras under kommande räkenskapsår	-8 467 790	-4 926 956
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-442 500	-430 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>23 617 231</b>	<b>27 663 065</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,89%	2025-06-01	4 426 240,00	0,00	50 000,00	4 376 240,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-07-30	4 091 600,00	0,00	0,00	4 091 600,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-03-01	5 430 225,00	0,00	40 000,00	5 390 225,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-04-30	4 220 000,00	0,00	40 000,00	4 180 000,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2026-12-30	5 176 956,00	0,00	312 500,00	4 864 456,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2027-10-30	9 675 000,00	0,00	50 000,00	9 625 000,00
<b>Summa</b>			<b>33 020 021,00</b>	<b>0,00</b>	<b>492 500,00</b>	<b>32 527 521,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 492 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 2 462 tkr, vilket innebär att skulden om 5 år beräknas uppgå till 30 065 tkr, förutsatt att lånn förlängs på förfallodagen.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	80 443	90 288
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 713
Upplupna elkostnader	20 288	18 984
Upplupna värmekostnader	95 558	109 883
Upplupna kostnader för renhållning	11 664	5 913
Upplupna styrelsearvoden	141 972	141 972
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 574	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	47 187
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	455 661	468 988
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>809 159</b>	<b>885 927</b>

## Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	44 091 000	44 091 000

## Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Styrelsens underskrifter

Örebro, Digitalt signerad

Börje Andersson

Marcus Edlund

Nick Vicente

Rickard Hammarström

Charlotte Olsson

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, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557546928751

## Dokument

### Årsredovisning 2024

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-05-16 08:49:31 CEST (+0200) av Helena Karlsson Rosendahl (HKR)

Färdigställt 2025-05-16 16:31:55 CEST (+0200)

## Initierare

### Helena Karlsson Rosendahl (HKR)

Riksbyggen

helena.karlssonrosendahl@riksbyggen.se

## Signerare

### Börje Andersson (BA)

gossebo.lugnet@outlook.com

Signerade 2025-05-16 08:59:58 CEST (+0200)

### Marcus Edlund (ME)

marcus.edlund@gmail.com

Signerade 2025-05-16 12:12:42 CEST (+0200)

### Nick Vicente (NV)

kcin\_nick1@msn.com

Signerade 2025-05-16 11:40:01 CEST (+0200)

### Rickard Hammarström (RH)

rilljoy33@hotmail.com

Signerade 2025-05-16 13:52:35 CEST (+0200)

### Charlotte Olsson (CO)

lotta.olsson72@hotmail.com

Signerade 2025-05-16 11:49:04 CEST (+0200)

### Jonas Nytorp (JN)

jonas.nytorp@riksbyggen.se

Signerade 2025-05-16 09:34:55 CEST (+0200)

### Åsa Axell (ÅÅ)

asa.axell@borevision.se

Signerade 2025-05-16 16:31:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 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 revisorssed i Sverige, och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 ..... 2025

.....  
Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557546929395

## Dokument

**RB**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-05-16 08:52:21 CEST (+0200) av Helena*

*Karlsson Rosendahl (HKR)*

*Färdigställt 2025-05-16 16:33:26 CEST (+0200)*

## Initierare

**Helena Karlsson Rosendahl (HKR)**

Riksbyggen

*helena.karlssonrosendahl@riksbyggen.se*

## Signerare

**Åsa Axell (ÅÅ)**

*asa.axell@borevision.se*

*Signerade 2025-05-16 16:33:26 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

