

Årsredovisning

BRF Örebrohus nr 5
Org nr: 775000-2128

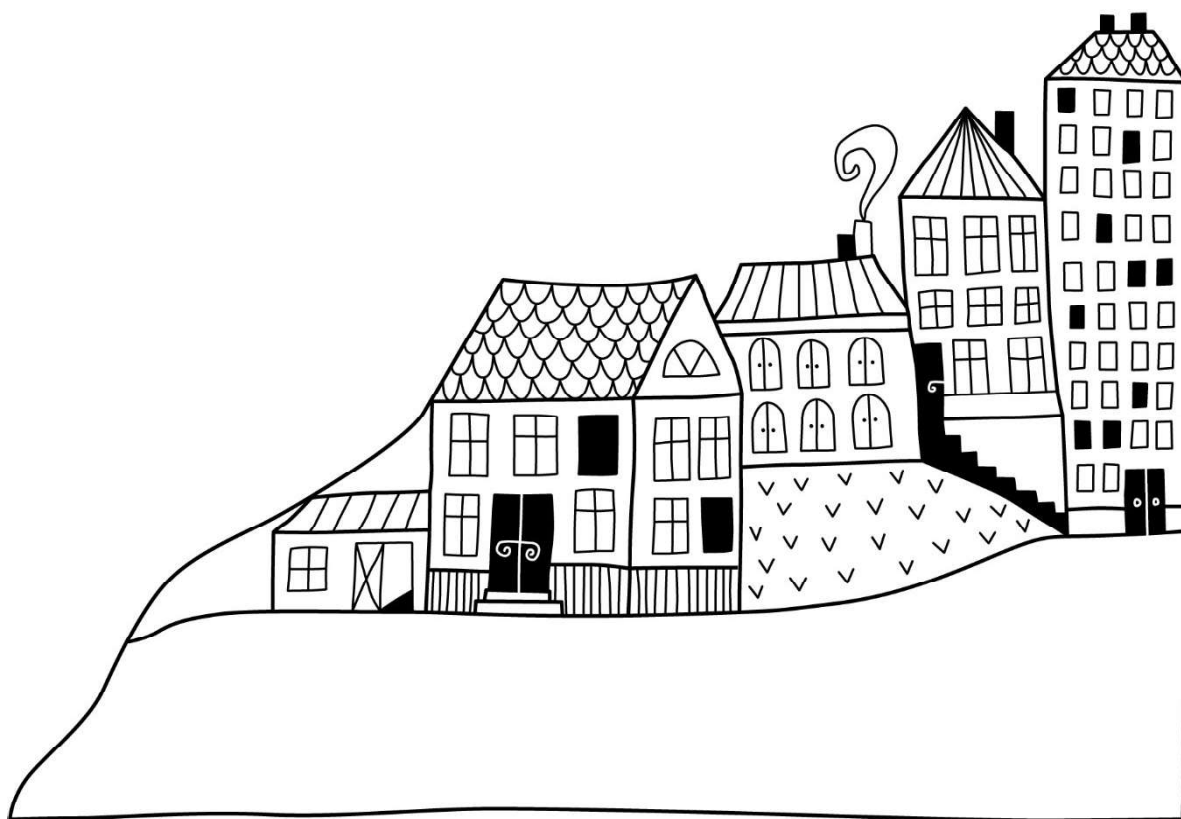
2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Örebrohus nr 5 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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 1945-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-09. Föreningen har sitt säte Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 848 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ringblomman 5 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 4 bostadshus med vardera 3 våningar. Byggnaderna är uppförda 1950 och innehåller 105 lägenheter, 2 lokaler samt 4 garage. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt, garagen med hyresrätt, en lokal med bostadsrätt och en lokal som disponeras av föreningen.. Fastighetens adress är Trumpetaregatan 9-15 A-D i Örebro.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	63
3 rum och kök	30
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	4
Antal p-platser	74

Total tomtarea	12 613 m ²
Total bostadsarea	6 268 m ²
Total lokalarea	448 m ²

Årets taxeringsvärde	99 471 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 645 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,59 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 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 Riksbyggens 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
Kabel TV	Telia
Trappstädning	Hygieneamet

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 1 031 tkr och planerat underhåll för 718 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 visar på ett underhållsbehov på 31 620 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 879 tkr och avsättning för verksamhetsåret har skett med 318 tkr. Avsättningen är enligt plan efter avdrag för IB fondsaldo.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2013-2014	Fönsterbyte.
Underhåll	2014-2015	Skorstensrenovering Motorvärmare. Balkongrenovering.
Underhåll	2015-2016	Planteringar Byte fjärrvärmeväxlare. Garage och p-platser.
Underhåll	2017-2018	Planteringar. Filmning VA. OVK. Armaturer.
Underhåll	2021-2022	Lyktstolpar Byte av tvättmaskin, byte av kantstål
Underhåll	2022-2023	Relining
Underhåll	2023-2024	Injustering värme. Ventilationsspjäll i källare. Asbestsanering.
Underhåll	2024-2025	Förberedelser för kortläsare i källare. Energiåtgärd, projektledning AI-tjänst. Målning sopluckor. Installation passagesystem. Putsning och fogning fasad. Plantering av 3 st träd. Asbestsanering.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Värmeoptimering	335 062
Byte av garageportar	382 620



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Överengen	Ordförande	
Sidney Larsson	Vice ordförande	
Birgitta Linse	Ledamot	
Ulf Persson	Ledamot	
Anna Sandvold	Ledamot	
Stefan Selander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kia Westerlund	Suppleant	
Sara Litzell	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Katarina Möller	Förtroendevald revisor
Lena Segerberg	Förtroendevald revisorssuppleant
Åsa Axell	BoRevision

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Sethson Ronquist	
Margareta Wendelhed Larsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört åtgärder för värmeoptimering och bytt garageportar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

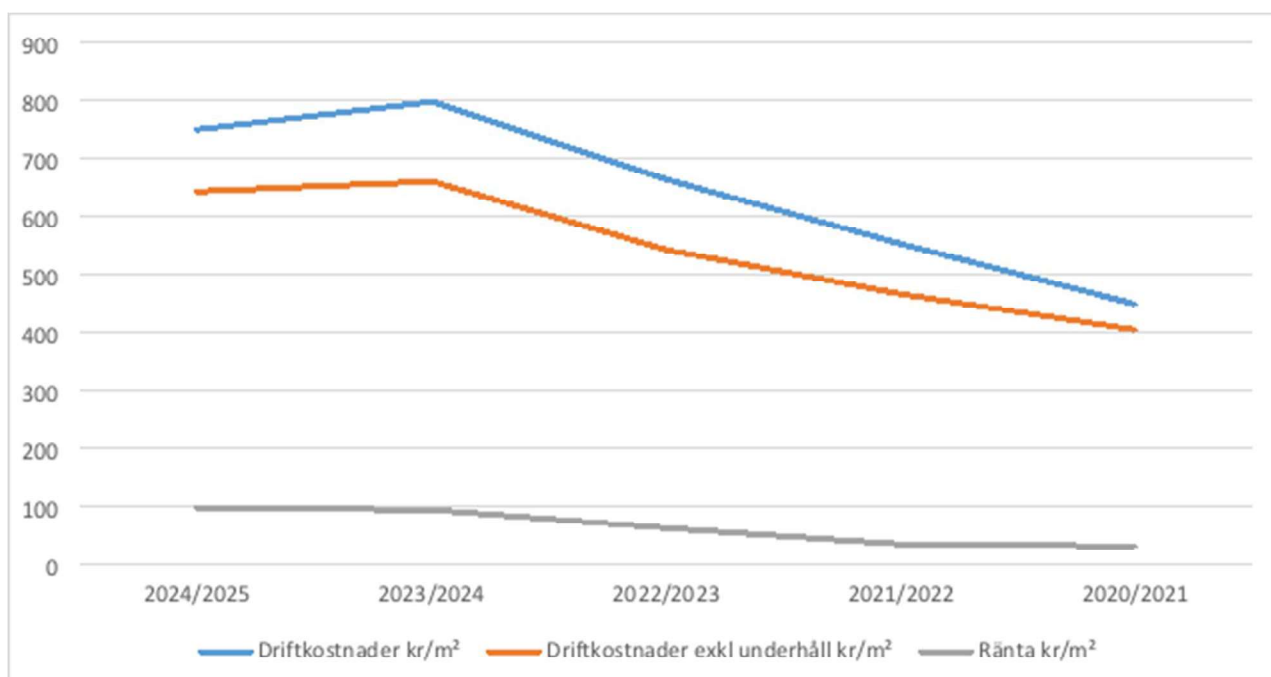
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 augusti 2024 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande året har styrelsen beslutat att från 1 september 2025 höja årsavgiften med 10%, årsavgifter lokaler med 20%, hyra av lokaler med 10%, p-platser och garage med 133kr/mån, balkonginglasning med 10%. Elavgiften höjs med 20%.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 196	5 892	5 623	5 478	5 367
Resultat efter finansiella poster*	-845	-1 379	-235	506	1 281
Soliditet %*	59	60	60	60	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	88	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	935	890	852	831	814
Energikostnad kr/kvm*	293	314	283	239	221
Sparande kr/kvm*	107	62	210	245	288
Skuldsättning kr/kvm*	2 635	2 688	2 734	2 782	2 382
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 822	2 881	2 930	2 980	2 553
Räntekänslighet %*	3,0	3,2	3,4	3,5	3,1

* 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

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året samt ökade reparationskostnader. Föreningen planerar att möta ökande kostnader genom framtida avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	124 601	22 065 310	9 766 368	-2 042 409	-1 379 001
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 379 001	1 379 001
Reservering underhållsfond			318 000	-318 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-717 682	717 682	
Årets resultat					-844 755
Vid årets slut	124 601	22 065 310	9 366 686	-3 021 728	-844 755

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 421 410
Årets resultat	-844 755
Årets fondreservering enligt stadgarna	-318 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	717 682
Summa	-3 866 483

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 866 483

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 195 678	5 891 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 504	272 177
Summa		6 362 182	6 163 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 018 539	-5 347 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-654 561	-651 955
Personalkostnader	Not 6	-109 920	-105 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-847 859	-855 861
Summa rörelsekostnader		-6 630 879	-6 960 748
Rörelseresultat		-268 697	-797 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 832	42 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 891	-624 434
Summa finansiella poster		-576 058	-581 999
Resultat efter finansiella poster		-844 755	-1 379 001
Årets resultat		-844 755	-1 379 001



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	43 930 980	44 778 839
Summa materiella anläggningstillgångar		43 930 980	44 778 839
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	157 500	157 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		157 500	157 500
Summa anläggningstillgångar		44 088 480	44 936 339
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36	36
Övriga fordringar		46 007	45 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	297 470	276 932
Summa kortfristiga fordringar		343 513	322 353
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 229 000	2 530 580
Summa kassa och bank		2 229 000	2 530 580
Summa omsättningstillgångar		2 572 514	2 852 933
Summa tillgångar		46 660 993	47 789 272

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	124 601	124 601	
Uppskrivningsfond	22 065 310	22 065 310	
Fond för yttre underhåll	9 366 686	9 766 368	
Summa bundet eget kapital	31 556 597	31 956 279	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 021 728	-2 042 409	
Årets resultat	-844 755	-1 379 001	
Summa fritt eget kapital	-3 866 483	-3 421 410	
Summa eget kapital	27 690 114	28 534 869	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	14 767 044	12 873 908
Summa långfristiga skulder		14 767 044	12 873 908
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 926 864	5 182 700
Leverantörsskulder		404 433	347 294
Skatteskulder		15 414	18 856
Övriga skulder		87 898	93 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	769 226	738 394
Summa kortfristiga skulder		4 203 836	6 380 495
Summa eget kapital och skulder		46 660 993	47 789 272



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-844 755	-1 379 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	847 859	855 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 104	-523 140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-21 160	112 299
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	79 176	-265 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 120	-676 064
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	-362 700	-307 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-362 700	-307 176
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-301 580	-983 240
Likvida medel vid årets början	2 530 580	3 513 820
Likvida medel vid årets slut	2 229 000	2 530 580

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Genomsnittlig avskrivningsprocent för byggnaden är 2,9%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 096 287	3 916 541
Årsavgifter, lokaler	23 579	23 576
Hyror, bostäder	0	12 743
Hyror, lokaler	37 266	34 964
Hyror, garage	25 440	23 328
Hyror, p-platser	256 856	233 501
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 870	-3 540
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-243
Rabatter	-1 341	-447
Bränsleavgifter, bostäder	1 457 114	1 393 916
Elavgifter	304 347	257 230
Summa nettoomsättning	6 195 678	5 891 569

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga avgifter	47 880	35 910
Balkonginglasning	74 016	73 274
Övriga ersättningar	13 867	12 747
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-10
Övriga rörelseintäkter	30 748	11 820
Försäkringsersättningar	0	138 436
Summa övriga rörelseintäkter	166 504	272 177



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-717 682	-939 702
Reparationer	-1 030 746	-949 860
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-185 730	-177 600
Arrendeavgifter	-45 825	-44 379
Försäkringspremier	-131 313	-114 408
Kabel- och digital-TV	-279 417	-277 340
Återbäring från Riksbyggen	3 100	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 340	-1 699
Serviceavtal	-15 216	-14 147
Obligatoriska besiktningar	0	-105 625
Bevakningskostnader	-1 205	-3 343
Snö- och halkbekämpning	-123 356	-176 567
Förbrukningsinventarier	-2 945	-25 870
Vatten	-148 864	-208 252
Fastighetsel	-547 934	-577 998
Uppvärmning	-1 274 196	-1 324 401
Sophantering och återvinning	-246 851	-195 032
Förvaltningsarvode drift	-269 019	-211 569
Summa driftskostnader	-5 018 539	-5 347 092

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-523 362	-503 277
IT-kostnader	-8 989	-10 205
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-15 500
Övriga försäljningskostnader	-600	0
Övriga förvaltningskostnader	-35 181	-60 577
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 608	-15 489
Kontorsmateriel	0	-1 153
Telefon och porto	-35 372	-27 050
Medlems- och föreningsavgifter	-10 080	-10 080
Bankkostnader	-4 007	-4 259
Övriga externa kostnader	-5 182	-4 365
Summa övriga externa kostnader	-654 561	-651 955

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Sammanträdesarvoden	-23 640	-24 978
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-7 500
Sociala kostnader	-26 280	-25 062
Summa personalkostnader	-109 920	-105 840

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	29 232 818	29 232 818
Mark	3 691 940	3 691 940
	32 924 758	32 924 758
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 924 758	32 924 758

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 211 229	-9 355 368
	-10 211 229	-9 355 368

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-847 859	-855 861
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 059 088	-10 211 229
--	--------------------	--------------------

Akkumulerade uppskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Uppskrivning mark	22 065 310	22 065 310
	22 065 310	22 065 310

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	18 173 730	19 021 589
Mark	25 757 250	25 757 250

Taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	65 097 000	58 302 000
------------------------	------------	------------

<i>varav mark</i>	34 374 000	34 343 000
-------------------	------------	------------

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	157 500	157 500
Summa andra långfristiga fordringar	157 500	157 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 646	0
Förutbetalda försäkringspremier	69 373	61 940
Förutbetalt förvaltningsarvode	133 443	128 238
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 114	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	48 518
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 837	15 469
Förutbetald tomträttsavgäld	23 058	22 768
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 470	276 932

Not 10 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 041 479	994 969
Transaktionskonto	1 187 522	1 535 610
Summa kassa och bank	2 229 000	2 530 580

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	17 693 908	18 056 608
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-317 700	-377 700
Nästa års omsättning av lån	-2 609 164	-4 805 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 767 044	12 873 908

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,12%	2025-03-19	4 865 000,00	-4 820 000,00	45 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-04-30	2 609 164,00	0,00	0,00	2 609 164,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2027-10-30	5 550 000,00	0,00	100 000,00	5 450 000,00
STADSHYPOTEK	3,20%	2028-12-30	2 114 100,00	0,00	117 700,00	1 996 400,00
NORDEA	3,95%	2029-03-21	2 918 344,00	0,00	100 000,00	2 818 344,00
STADSHYPOTEK	3,36%	2030-03-30	0,00	4 820 000,00	0,00	4 820 000,00
Summa			18 056 608,00	0,00	362 700,00	17 693 908,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 318 tkr samt omsätta lån för 2 609 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	18 785 695	18 785 695

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	90 866	93 400
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 509	0
Upplupna elkostnader	36 111	39 094
Upplupna värmekostnader	59 891	58 860
Upplupna kostnader för renhållning	14 905	5 063
Upplupna styrelsearvoden	59 300	59 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	441	17 655
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	945	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	503 258	465 022
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	769 226	738 394

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 2025-10-21

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Magnus Överengen

Ulf Persson

Sidney Larsson

Anna Sandvold

Birgitta Linse

Stefan Selander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB

Katarina Möller
Föreningsrevisor



Verifikat

Document ID 09222115557560381477

Dokument

ÅR Brf Örebrohus nr 5 slutlig
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-10-22 10:39:51 CEST (+0200) av Petra
Strid (PS)
Färdigställt 2025-10-30 13:08:34 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Magnus Överengen (MÖ)
overengen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Magnus Överengen"
Signerade 2025-10-22 17:02:31 CEST (+0200)

Sidney Larsson (SL)
sidney_larsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Sidney Johannes Larsson"
Signerade 2025-10-22 11:45:16 CEST (+0200)

Birgitta Linse (BL)
birgittalinse@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Maria Linse"
Signerade 2025-10-22 10:52:23 CEST (+0200)

Ulf Persson (UP)
uffe.persson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Magnus Persson"
Signerade 2025-10-22 13:52:36 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560381477

Anna Sandvold (AS)
anna.sandvold@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Margareta Sandvold"
Signerade 2025-10-22 10:49:32 CEST (+0200)

Stefan Selander (SS)
stefan.selander@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Carl Olof Selander"
Signerade 2025-10-22 14:26:20 CEST (+0200)

Katarina Möller (KM)
kamoller@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELGA LILLIE KATARINA MÖLLER"
Signerade 2025-10-26 17:24:16 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2025-10-30 13:08:34 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Örebrohus nr 5, org.nr. 775000-2128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Örebrohus nr 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 Juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Örebrohus nr 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Katarina Möller
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."

HELGA LILLIE KATARINA MÖLLER

Internrevisor

Serienummer: 67be74af1d2b8b[...]29c74a4ebff1c

IP: 81.234.xxx.xxx

2025-10-28 18:50:39 UTC



Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2025-10-30 12:06:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

BRF Örebrohus nr 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Örebrohus nr 5 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

