

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Örebrohus nr 16
Org nr: 716411-5334





DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämmoordförande.
.....
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 16 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades 2024-12-17. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lund 14:1, Lund 18:1 och Lund 25:1 i Örebro Kommun. På fastigheterna finns 46 småhuslägenheter samt 8 garagebyggnader. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastigheternas adress är Lövskogsvägen 3-67 samt Lundvägen 20-44 i Örebro.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, via Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	11	
3 rum och kök	20	
4 rum och kök	1	
5 rum och kök	14	

Total tomtarea 21 866 m²
Total bostadsarea 4 068 m²

Årets taxeringsvärde 53 591 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 53 591 000 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.

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 170 tkr och planerat underhåll för 99 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 33 262 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 042 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 256 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönster	2011	
Målning fasad	2014-2015	
Förråd	2015-2016	
Byte ytterdörrar	2015-2016	
Ventiler enplanshus	2015-2016	
Lekplatser	2016-2017, 2018-2019 2021-2022, 2022-2023	
Takbyte, byte av armaturer	2018-202	
Stamspolning	2021-2022	
Underhåll, fasader	2021-2022	
Installationer	2021-2022, 2022-2023	
Ventilationsrör på skorstenar	2023-2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Varmvattenberedare	50 911
Huskropp - takfönster	47 879

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erika Tegström	Ordförande	2026
Britt Öhman	Sekreterare	2026
Robin Eng	Vice ordförande	2025
Alexandra Sandström	Ledamot	2025
Gunnar Stengarn	Ledamot	2026
ErikaBerg	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Söderstedt	Suppleant	2025
Johan Hellberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Revision AB, Åsa Axell	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Marie Eriksson	2025
Britt-Marie Löqvist	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen jobbar hela tiden med att se över föreningens kostnader och målet är att hela tiden minska kostnaderna för att behålla en god ekonomi i föreningen.

Under året har styrelsen i samråd med medlemmarna tagit beslut att stänga av värmen i garagen för att dra ner på värmekostnaderna. Detta har medfört att möjligheten öppnats att säkra ner och göra om de fasta avgifterna, till föreningens fördel.

I samband med att några lån löpte ut under det gångna året har man sett över sina räntekostnader och lyckats omförhandla dessa till en lägre ränta.

Ett arbete som har börjats i styrelsen är att se över hur mycket tvättstugan används i Brf Örebrohus 18 och hurvida man ska ha kvar detta avtal eller avsluta det, då kostnaderna börjar dra iväg. Den fakturan som avser detta har tyvärr inte kommit när detta bokslut gjordes, men föreningen väntar på en faktura på ca 37 000 kr för tvättstugan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-08-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

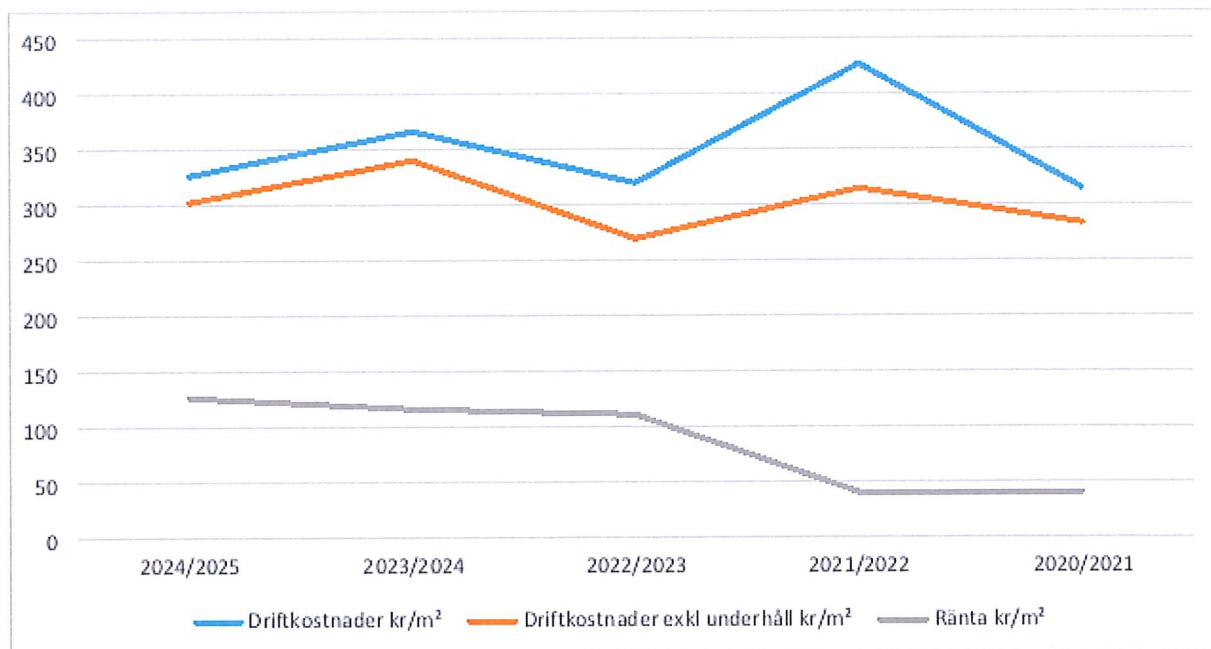
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 100	2 949	2 733	2 496	2 417
Resultat efter finansiella poster*	820	522	477	59	606
Årets resultat	820	522	477	58	603
Soliditet %*	14	9	6	3	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	762	725	672	643	624
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	302	339	259	281	273
Energikostnad kr/kvm*	19	25	17	14	13
Sparande kr/kvm*	266	194	204	187	216
Ränta kr/kvm	125	115	110	39	39
Skuldsättning kr/kvm*	3 435	3 663	3 942	4 237	2 500
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 435	3 663	3 942	4 237	2 500
Räntekänslighet %*	4,5	5,1	5,9	6,6	4,0

* 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 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	934 905	2 000 003	-1 966 082	522 412
Disposition enl. årsstämmobeslut			522 412	-522 412
Reservering underhållsfond		1 042 000	-1 042 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-98 790	98 790	
Årets resultat				819 691
Vid årets slut	934 905	2 943 213	-2 386 880	819 691

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 443 669
Årets resultat	819 691
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 042 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 790
Summa	-1 567 188

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 567 188**

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	3 100 807	2 949 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 222	32 078
Summa rörelseintäkter		3 117 029	2 981 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 324 909	-1 462 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 521	-288 780
Personalkostnader	Not 6	-95 328	-96 524
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-162 184	-162 184
Summa rörelsekostnader		-1 826 943	-2 010 294
Rörelseresultat		1 290 087	970 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 111	21 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-512 506	-470 036
Summa finansiella poster		-470 396	-448 434
Resultat efter finansiella poster		819 691	522 412
Årets resultat		819 691	522 412



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 950 516	15 112 700
Summa materiella anläggningstillgångar		14 950 516	15 112 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	23 000	23 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 000	23 000
Summa anläggningstillgångar		14 973 516	15 135 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	8 861	0
Övriga fordringar	Not 13	24 639	26 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	131 001	122 401
Summa kortfristiga fordringar		164 501	148 952
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 663 495	1 633 993
Summa kassa och bank		1 663 495	1 633 993
Summa omsättningstillgångar		1 827 996	1 782 946
Summa tillgångar		16 801 512	16 918 646



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		934 905	934 905
Fond för yttre underhåll		2 943 213	2 000 003
Summa bundet eget kapital		3 878 118	2 934 908
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 386 879	-1 966 082
Årets resultat		819 691	522 412
Summa fritt eget kapital		-1 567 188	-1 443 669
Summa eget kapital		2 310 930	1 491 239
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 686 766	5 352 993
Summa långfristiga skulder		11 686 766	5 352 993
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 285 247	9 549 688
Leverantörsskulder	Not 17	101 709	59 987
Skatteskulder	Not 18	47 452	39 890
Övriga skulder	Not 19	5 797	2 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	363 612	422 452
Summa kortfristiga skulder		4 403 867	10 074 414
Summa eget kapital och skulder		16 801 512	16 918 646



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 290 087	970 847
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	162 184	162 184
	1 452 271	1 133 031
Erhållen ränta	42 111	21 602
Erlagd ränta	-512 506	-470 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	981 876	684 597
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 549	83 412
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-6 158	5 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	960 169	773 940
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-930 668	-1 131 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-930 668	-1 131 668
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	29 501	-357 728
Likvida medel vid årets början	1 633 993	1 991 722
Likvida medel vid årets slut	1 663 495	1 633 993
Kassa och Bank BR	1 663 495	1 633 993



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	118
Tillkommande utgifter, fönster	Linjär	30
Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 902 724	2 809 224
Elavgifter	38 785	19 503
Kabel-tv-avgifter	159 298	120 336
Summa nettoomsättning	3 100 807	2 949 063

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga ersättningar	8 980	2 673
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-10
Erhållna statliga bidrag	0	14 390
Övriga rörelseintäkter	7 253	0
Försäkringsersättningar	0	15 025
Summa övriga rörelseintäkter	16 222	32 078

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-98 790	-104 993
Reparationer	-170 388	-132 606
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-395 498	-395 498
Försäkringspremier	-103 278	-89 601
Kabel- och digital-TV	-186 083	-181 056
Återbäring från Riksbyggen	600	400
Obligatoriska besiktningar	-7 475	-9 488
Snö- och halkbekämpning	-107 220	-289 289
Förbrukningsinventarier	-9 733	-34 303
Fastighetsel	-75 788	-100 746
Sophantering och återvinning	-116 085	-125 628
Utemiljö	-55 171	0
Summa driftskostnader	-1 324 909	-1 462 807



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-173 105	-231 022
Lokalkostnader	-800	-21 257
IT-kostnader	-2 685	-1 022
Arvode, yrkesrevisor	-16 875	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-30 643	-8 216
Kreditupplysningar	-750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 979	-2 673
Kontorsmateriel	-3 465	-4 958
Medlems- och föreningsavgifter	-4 416	-3 312
Bankkostnader	-2 803	-2 820
Summa övriga externa kostnader	-244 521	-288 780

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-76 192	-75 919
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 286
Sociala kostnader	-19 136	-18 319
Summa personalkostnader	-95 328	-96 524

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-104 146	-104 146
Avskrivning Markanläggningar	-15 564	-15 564
Avskrivningar tillkommande utgifter	-42 474	-42 474
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-162 184	-162 184

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	41 662	20 594
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	41	0
Övriga ränteintäkter	407	1 008
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42 111	21 602



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-510 379	-467 227
Övriga räntekostnader	-2 127	-2 329
Övriga finansiella kostnader	0	-480
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-512 506	-470 036

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 414 622	10 414 622
Mark	7 030 532	7 030 532
Tillkommande utgifter	1 274 214	1 274 214
Markanläggningar, laddbox	155 640	155 640
	18 875 008	18 875 008

Årets anskaffningar

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 191 989	-3 087 843
Markanläggning	-18 158	-2 594
Tillkommande utgifter	-552 161	-509 687
	-3 762 308	-3 600 124

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-104 146	-104 146
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-42 474	-42 474
Årets avskrivningar, markanläggning laddbox	-15 564	-15 564
	-162 184	-162 184

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 924 492 -3 762 308

Restvärde enligt plan vid årets slut

14 950 516 15 112 700

Varav

Byggnader	7 118 487	7 222 633
Mark	7 030 532	7 030 532
Tillkommande utgifter	679 580	722 054
Laddboxar	121 918	153 046

Taxeringsvärden

Småhus 53 591 000 53 591 000

Totalt taxeringsvärde

53 591 000 53 591 000

varav byggnader

32 696 000 32 696 000

varav mark

20 895 000 20 895 000

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23 000	23 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23 000	23 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Kundfordringar	8 861	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 861	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	24 639	24 232
Momsfordringar	0	2 319
Summa övriga fordringar	24 639	26 551

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	54 560	48 718
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 149	42 403
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 188	30 176
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 104	1 104
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 001	122 401

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 365 993	1 324 330
Transaktionskonto	297 502	309 663
Summa kassa och bank	1 663 495	1 633 993

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	13 972 013	14 902 681
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-131 688
Lån med villkorsändring inom ett år	-2 235 247	-9 418 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 686 766	5 352 993

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,68%	2024-09-01	799 000,00	0,00	799 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2026-03-30	897 915,00	0,00	81 668,00	816 247,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2026-06-01	556 000,00	0,00	0,00	556 000,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2026-06-01	863 000,00	0,00	0,00	863 000,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2026-09-01	1 543 383,00	0,00	25 000,00	1 518 383,00
STADSHYPOTEK	2,41%	2027-06-30	3 600 000,00	0,00	0,00	3 600 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2027-09-01	2 043 383,00	0,00	25 000,00	2 018 383,00
STADSHYPOTEK	2,54%	2028-06-30	3 600 000,00	0,00	0,00	3 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2029-04-30	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
Summa			14 902 681,00	0,00	930 668,00	13 972 013,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har under räkenskapsåret gjort en extra amortering på 799 000 kronor och då lost ett av sina lån helt. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr samt omsätta lån för 2 235 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 250 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen. Skulden om 5 år beräknas uppgå till 13 722 tkr.

Not Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	18 142 700	18 142 700

Not 17 Leverantörsskulder	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	101 709	59 987
Summa leverantörsskulder	101 709	59 987

Not 18 Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	47 452	39 890
Summa skatteskulder	47 452	39 890

Not 19 Övriga skulder	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	2 135	2 135
Skuld för moms	3 399	0
Skuld sociala avgifter och skatter	263	263
Summa övriga skulder	5 797	2 397

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	14 536	16 832
Upplupna elkostnader	5 563	5 196
Upplupna kostnader för renhållning	3 238	3 710
Upplupna styrelsearvoden	95 328	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	187 891
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 947	208 823
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 612	422 452



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-16

Örebro den dagen som framgår av den digitala underskriften

Erika Tegström

Gunnar Stengarn

Britt Öhman

Robin Eng

Alexandra Sandström

Erika Berg

Min revisionsberättelse har lämnats de dag som framgår av den digitala underskriften

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB





Verifikat

Document ID 09222115557559884634

Dokument

Årsredovisning (7)

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-10-16 07:42:32 CEST (+0200) av Erika Berg (EB1)

Färdigställt 2025-10-20 12:01:23 CEST (+0200)

Initierare

Erika Berg (EB1)

Riksbyggen

erika.berg@riksbyggen.se

Signerare

Erika Tegström (ET)

erika.tegstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIKA TEGSTRÖM"

Signerade 2025-10-16 08:14:47 CEST (+0200)

Alexandra Sandström (AS)

alexandra.sandstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alexandra Maria Viktoria Sandström"

Signerade 2025-10-16 13:52:22 CEST (+0200)

Britt Öhman (BÖ)

britt.jansson.ohman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BRITT JANSSON ÖHMAN"

Signerade 2025-10-16 07:54:57 CEST (+0200)

Gunnar Stengarn (GS)

gunnar.stengarn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR STENGARN"

Signerade 2025-10-18 21:56:14 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557559884634

Robin Eng (RE)
robin.eng89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tommy Robin Eng"
Signerade 2025-10-17 09:25:20 CEST (+0200)

Erika Berg (EB2)
erika.berg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERIKA BERG"
Signerade 2025-10-16 07:44:03 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2025-10-20 12:01:23 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Örebrohus nr 16, org.nr. 716411-5334

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Örebrohus nr 16 för räkenskapsåret 2024-2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 nr 16 för räkenskapsåret 2024-2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2025-10-20 09:59:37 UTC



Penneo dokumentnyckel: MT37P-WD1HE-V1XCX-Q4JW-CS0EL-TODUY

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.