

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Örebrohus nr 37
Org nr: 716411-7207





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	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 37 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-24. Nuvarande stadgar registrerades 2025-03-04. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -230 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Montören 8 och Ånsta 20:248 i Örebro Kommun. På fastigheterna finns två bostadshus, en miljöbod samt tre garagebyggnader uppförda. Bostadshusen innehåller 40 lägenheter och garagebyggnaderna 20 garage.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	3
2 rum och kök	14
3 rum och kök	14
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	20

Total tomtarea	2 217 m ²
Total bostadsarea	3 243 m ²
Årets taxeringsvärde	63 221 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 221 000 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
Riksbyggen	Ekonomiskt förvaltning
KPMG	Revision
Vema Städ & Fastighetsservice	Lokalvård och fastighetsskötsel
Eon	El och värmeanläggningar
ComHem	TV, bredband och telefoni
HissCentralen	Hisservice
Inspecta / Kiwa	Hissbesiktning
Firesafe Protection i Sverige AB	Brandredskap
Stena Recycling och Örebro Tekniska förvaltning	Sopsortering, återvinning och restavfall
Ute mark och miljö i Örebro AB	Snöröjning och sandupptagning
Proinova	Fastighetsförsäkring
Riksbyggen	Ventilation och undercentral
Cartego	Låsservice och nyckelhantering
Svensk Brf	Hemsida

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 1 383 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 957 tkr (295 kr/m²).



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Karlsson	Ordförande	2025
Lars Jangdin	Ledamot	2025
Mattias Thurfjell	Ledamot	2025
Leonora Toplica	Ledamot	2025
Erika Berg	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hussein Ali	Suppleant	2025
Robert Ekblad	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jim Wahlström	Auktoriserad revisor	

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Eriksson	2025
Johan Aderud	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften från 2025-02 med 5%.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 917 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat. Orsaken till detta är bland annat de stora kostnaderna som föreningen har haft för vattenskadan i källaren.

Bedömningen är i dagsläget att det underskott som uppstår kan finansieras med befintlig likviditet.



VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2024

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 ordinarie protokollförda sammanträden samt 2 extramöten. En extra föreningsstämma anordnades för att besluta om nya stadgar. Vissa ledamöter har deltagit i Riksbyggens Intresseförenings utbildningar. Mässan Fastighet 2020 har besökts för att få nya idéer och kontakter till föreningen.

Under verksamhetsåret har 1 lägenhet bytt ägare.

Antalet uthyrningar av gemensamhetslokalen har ökat kraftigt under året. Lokalen har varit uthyrd till medlemmarna för övernattning 73 nätter och 28 tillfällen del av dygn. Därutöver har den använts för styrelsemöten, föreningsstämmor och andra andra föreningsaktiviteter.

Vår- och höststädning av ute- och innemiljö har genomförts med gott deltagande.

Genomförda åtgärder 2024

Detaljerade *underhållsplaner* tas årligen fram på kort och lång sikt med hjälp av expert från Riksbyggen. Riksbyggen är oss behjälpliga vid viss upphandling, utvärdering av offerter samt besiktning av utfört arbete.

Två lån har lagts om under året vilket medfört en ökad kostnad p g a högre ränteläge.

Året har dominerats av den vattenskada vi drabbades av i 10:ans tvättstuga. Dagvatten trängde in genom tvättstugans tak och förorsakade stor skada. Reparationsarbetena har pågått under stor del av året. Ersättning för skadan avfärdades av försäkringsbolaget eftersom det var "utifrån kommande vatten" som trängde in i huset. Föreningen har överklagat ärendet och ersättningsfrågan är ännu inte löst.

- Fyra avtal har gått igenom och omförhandlats: Riksbyggen (teknisk och ekonomisk förvaltning), Hedegården (fastighetsskötsel, gräsklippning och lokalvård), Ute Mark och Miljö (snöröjning) samt Certego (nyckelhantering).
- Förekomsten av råttor i miljöboden har åtgärdats genom att täta under dörr och montera nät i alla luftspalter.
- Spolning av stuprör och angränsande brunnar har gjorts.
- Kvarstående rengöring av tak, som avbröts 2023 p g a måsar, har slutförts.
- Alla garagedörrar har servats.
- Ny utrymningsväg från 12:ans tvättstuga och förbättring av utrymningsbelysning.
- Skyddsrummet har besiktats av MSB och vi väntar på protokoll för att kunna slutföra kompletterande åtgärder.
- Föreningen har lämnat in en anmälan om vanvård till kommunen avseende ödetomten (NA-tryckeriet). Resultatet har blivit en rejäl uppröjning/städning av trotoarer och staket kring tomtgränsen.

Planerade åtgärder för 2025

- Höjning av månadsavgift och garagehyra fr o m februari med 5% p g a ökade kostnader.
- Utredning av fastighetens stammar planeras.

- Omsättning av två lån.
- OVK Obligatorisk ventilationskontroll
- Iordningställande av skyddsrum efter MSB-besiktningen.
- Ett inbrottsförsök i källaren förorsakade allvarlig skada på en branddörr som måste bytas.

Örebro den 12 mars 2025

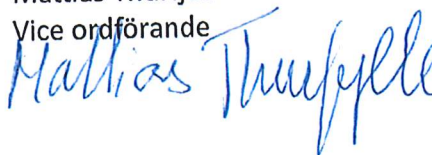


Lars Karlsson
Ordförande

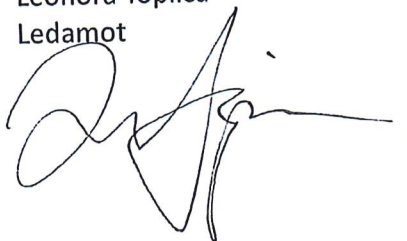


Lars Jangdin
Sekreterare

Mattias Thurfjäll
Vice ordförande



Leonora Toplica
Ledamot



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 090	2 758	2 592	2 551	2 545
Resultat efter finansiella poster*	-506	373	303	216	663
Soliditet %*	28	29	28	27	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	97	95	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	917	826	776	764	764
Energikostnad kr/kvm*	222	186	196	167	143
Sparande kr/kvm*	79	272	252	246	324
Skuldsättning kr/kvm*	5 113	5 188	5 264	5 340	5 415
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 113	5 188	5 264	5 340	5 415
Räntekänslighet %*	5,6	6,3	6,8	7,0	7,1

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 414 999	4 987 447	-664 757	373 101
Disposition enl. årsstämmobeslut			373 101	-373 101
Reservering underhållsfond		957 105	-957 105	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-506 581
Vid årets slut	2 414 999	5 944 552	-1 248 761	-506 581

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-291 655
Årets resultat	-506 581
Årets fondreservering enligt stadgarna	-957 105
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	-1 755 341

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

- 1 755 341

Att balansera i ny räkning i kr

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 089 632	2 757 864
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	46 812
Summa rörelseintäkter		3 090 232	2 804 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 813 564	-1 620 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 688	-243 130
Personalkostnader	Not 6	-66 371	-39 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-254 653	-267 470
Summa rörelsekostnader		-3 363 276	-2 171 390
Rörelseresultat		-273 044	633 286
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 498	28 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 036	-288 802
Summa finansiella poster		-233 538	-260 185
Resultat efter finansiella poster		-506 581	373 101
Årets resultat		-506 581	373 101



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 940 948	20 195 601
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 940 948	20 195 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		19 960 948	20 215 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-60	0
Övriga fordringar	Not 11	178	157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	114 732	45 136
Summa kortfristiga fordringar		114 850	45 293
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 556 417	4 151 317
Summa kassa och bank		3 556 417	4 151 317
Summa omsättningstillgångar		3 671 267	4 196 610
Summa tillgångar		23 632 214	24 412 211



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 414 999	2 414 999
Fond för yttre underhåll	5 944 551	4 987 447
Summa bundet eget kapital	8 359 550	7 402 446
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 248 760	-664 757
Årets resultat	-506 581	373 101
Summa fritt eget kapital	-1 755 341	-291 655
Summa eget kapital	6 604 209	7 110 790
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	
Summa långfristiga skulder	8 596 998	7 576 866
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 982 848	9 248 544
Leverantörsskulder	167 265	133 872
Skatteskulder	7 111	5 768
Övriga skulder	Not 14	16 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	256 797
Summa kortfristiga skulder	8 270 195	9 724 554
Summa eget kapital och skulder	23 632 214	24 412 211



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-273 044	633 286
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	254 653	267 470
	-18 391	900 757
Erhållen ränta	107 498	28 217
Erlagd ränta	-341 036	-326 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-251 929	602 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-69 556	84 187
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-27 851	-41 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-349 336	646 063
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-245 564	-245 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-245 564	-245 564
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-594 900	438 108
Likvida medel vid årets början	4 151 317	3 713 209
Likvida medel vid årets slut	3 556 417	4 151 317
Kassa och Bank BR	3 556 417	4 151 317



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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 974 686	2 679 864
Hyror, garage	89 000	78 000
Övriga lokalintäkter	17 244	10 900
Övriga ersättningar	8 708	5 694
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-6
Summa nettoomsättning	3 089 632	2 774 452

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	27 331
Övriga rörelseintäkter	600	2 893
Summa övriga rörelseintäkter	600	30 224

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-228 248
Reparationer	-1 383 450	-136 218
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 410	-73 770
Försäkringspremier	-57 551	-48 459
Kabel- och digital-TV	-136 785	-135 414
Återbäring från Riksbyggen	0	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-85 055	-4 696
Serviceavtal	-16 875	-36 120
Obligatoriska besiktningar	-9 784	-13 850
Snö- och halkbekämpning	-51 640	-96 728
Drift och förbrukning, övrigt	0	-12 500
Förbrukningsinventarier	-3 446	-11 172
Vatten	-113 835	-110 596
Fastighetsel	-178 271	-145 365
Uppvärmning	-428 942	-347 436
Sophantering och återvinning	-77 743	-79 623
Förvaltningsarvode drift	-194 777	-142 697
Summa driftskostnader	-2 813 564	-1 620 791



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-175 604	-166 882
IT-kostnader	-6 996	-5 792
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-12 813
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 700	-29 271
Kreditupplysningar	-627	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 579	-6 563
Kontorsmateriel	-5 583	-3 300
Telefon och porto	-3 042	-4 888
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Bankkostnader	-4 935	-7 790
Övriga externa kostnader	0	-1 931
Summa övriga externa kostnader	-228 688	-243 130

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-27 090	-13 545
Sammanträdesarvoden	-26 398	-14 578
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-788	-1 050
Övriga kostnadsersättningar	-2 363	-1 313
Sociala kostnader	-9 732	-9 513
Summa personalkostnader	-66 371	-39 999



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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-250 060	-250 060
Avskrivning Markanläggningar	-4 594	-4 594
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-12 817
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-254 653	-267 470

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 005 950	25 005 950
Mark	1 066 000	1 066 000
Markanläggning	91 875	91 875
	26 163 825	26 163 825
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 163 825	26 163 825

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-5 915 483	-5 665 423
Markanläggningar	-52 742	-48 148
	-5 968 225	-5 713 571

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-250 060	-250 060
Årets avskrivning markanläggningar	-4 594	-4 594
	-254 654	-254 654

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-5 458 919 -5 968 225

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 940 946 20 195 600

Varav

Byggnader	18 840 407	19 090 467
Mark	1 066 000	1 066 000
Markanläggningar	34 539	39 133

Taxeringsvärden

Bostäder	62 200 000	62 200 000
Lokaler	1 021 000	1 021 000



Totalt taxeringsvärde*varav byggnader**varav mark*

63 221 000 63 221 000

41 348 000 41 348 000

21 873 000 21 873 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden**2024-12-31 2023-12-31****Vid årets början**

Inventarier och verktyg

496 245 496 245

Installationer

66 557 66 557

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**562 802 562 802****Accumulerade avskrivningar enligt plan**
Vid årets början

Inventarier och verktyg

-496 245 -483 429

Installationer

-66 557 -66 557

-562 802 -549 986**Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg

0 -12 817

0 -12 817**Accumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg

-496 245 -496 245

Installationer

-66 557 -66 557

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-562 802 -562 802****Restvärde enligt plan vid årets slut****0 0****Varav**

Inventarier och verktyg

0 0

Installationer

0 0

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag**2024-12-31 2023-12-31**

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

20 000 20 000

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag**20 000 20 000**

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	178	157
Summa övriga fordringar	178	157

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 457	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 901	42 256
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	586	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 787	2 880
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 732	45 136

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	16 579 846	16 825 410
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 812	-146 468
Nästa års omsättning av lån	-7 822 036	-9 102 076
Långfristig skuld vid årets slut	8 596 998	7 576 866

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-01-30	0,00	4 896 000,00	51 000,00	4 845 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-10-30	3 011 652,00	0,00	34 616,00	2 977 036,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-06-30	3 369 276,00	0,00	81 188,00	3 288 088,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2027-10-30	1 195 938,00	0,00	30 664,00	1 165 274,00
STADSHYPOTEK	3,56%	2028-03-01	0,00	4 352 544,00	48 096,00	4 304 448,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-03-01	4 352 544,00	-4 532 544,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-10-30	4 896 000,00	-4 896 000,00	0,00	0,00
Summa			16 825 410,00	0,00	245 564,00	16 579 846,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 tkr samt omsätta lån för 7 822 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 757 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	16 986	0
Summa övriga skulder	16 986	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupna räntekostnader	53 823	37 209
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 152
Upplupna elkostnader	14 799	14 996
Upplupna värmekostnader	52 323	58 716
Upplupna kostnader för renhållning	1 979	2 136
Upplupna styrelsearvoden	0	30 486
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	133 123	178 943
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256 797	296 152

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	23 498 000	23 498 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Örebro den dagen som framgår av den digitala underskriften

Lars Karlsson

Lars Jangdin

Mattias Thurfjell

Leonora Troplica

Erika Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som det framgår av den digitala underskriften

KPMG AB
Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546150332

Dokument

Årsredovisning KLAR för signering

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-05-07 15:48:04 CEST (+0200) av Erika

Berg (EB1)

Färdigställt 2025-05-08 12:11:28 CEST (+0200)

Initierare

Erika Berg (EB1)

Riksbyggen

erika.berg@riksbyggen.se

Signerare

Erika Berg (EB2)

erika.berg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERIKA BERG"

Signerade 2025-05-07 15:49:32 CEST (+0200)

Lars Karlsson (LK)

lakar55@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Lars Göte Karlsson"

Signerade 2025-05-07 19:17:03 CEST (+0200)

Lars Jangdin (LJ)

lars.g.jangdin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS JANGDIN"

Signerade 2025-05-07 19:54:56 CEST (+0200)

Mattias Thurfjell (MT)

e_mthurfjell@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS THURFJELL"

Signerade 2025-05-07 19:58:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546150332

Leonora Toplica (LT)
leonora.toplica93@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Leonora Toplica"*
Signerade 2025-05-08 12:00:24 CEST (+0200)

Jim Wahlström (JW)
jim.wahlstrom@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim
Erik Wahlström"*
Signerade 2025-05-08 12:11:28 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Örebrohus nr 37, org. nr 716411-7207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örebrohus nr 37 för år 2024.

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 31 december 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örebrohus nr 37 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpa 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 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 vi 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 vår 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 överträdelser 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 i enlighet med vår digitala underskrift

KPMG AB

Jim Wahlström

Auktoriserad 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."

Jim Erik Wahlström

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: ad44be80047404[...]dc87776548d41

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-08 10:14:22 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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