

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Örebrohus nr 26  
Org nr: 716411-6084





---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 26 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-12-29. Nuvarande stadgar registrerades 2016-09-02. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 168 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -26 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fastigheten Kumla 13:1 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 35 lägenheter med tillhörande garagebyggnader, lekplatser och grönområden. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Lundhagsvägen i Örebro. Föreningen friköpte tomten 201506.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
3 rum och kök	5	
4 rum och kök	3	
5 rum och kök	18	
6 rum och kök	9	

Total tomtarea 10 265 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 994 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 46 692 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 692 000 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 502 tkr och planerat underhåll för 942 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### **Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades sommar 2025 och visar på ett underhållsbehov på 37 400 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 247 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt rekommenderad avsättning med 1 138 tkr.

### **Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Byte varmvattenberedare	26 711
Byte ventilationsaggregat	914 851

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jenny Gellerstedt	Ordförande	2025
Elvedin Atic	Sekreterare	2026
Fredrik Lindqvist	Vice ordförande	2025
Tomas Uvhagen	Ledamot	
Helena Karlsson Rosendahl	Ledamot Riksbyggen	2025

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anton Eriksson	Suppleant	2026
Christer Bergström	Suppleant	2026
Henrik Andersson	Suppleant	2025
Roger Ståhl	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Åsa Cronvall Axell	BoRevision	Stämman
Rebecca Gustavsson	Förtroendevald revisor	Stämman

## Valberedning

Jessica Wangström  
Tobias Herou

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har sviterna av förra årets vattenläcka avslutats. Vattenläckan orsakade arbete med rivning, torkning och återställning.

Under räkenskapsår 2025/2026 har föreningen installerat laddstolpar till en kostnad om ca 333 tkr. Föreningen har finansierat installationen med eget kapital. Kostnaden bedöms ej påverka föreningens ekonomi.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (föregående år samtliga).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-08-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 711	2 625	2 602	2 589	2 528
Resultat efter finansiella poster*	-194	-492	-800	-1 322	704
Soliditet %*	14	14	17	20	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	60	99	95	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	679	653	651	646	633
Energikostnad kr/kvm*	48	48	53	51	39
Sparande kr/kvm*	229	198	279	214	229
Skuldsättning kr/kvm*	4 058	4 146	4 231	4 322	4 021
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 058	4 146	4 231	4 322	4 021
Räntekänslighet %*	6,0	6,3	6,5	6,7	6,4

\* 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 och el. (Medlemmarna tecknar egna abonnemang för värme).

#### 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 ökade reparationskostnader i och med vattenläckan. Föreningen möter upp ökande kostnader genom framtida avgiftshöjningar.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	804 096	3 247 504	-530 106	-492 279
Disposition enl. årsstämmobeslut			-492 279	492 279
Reservering underhållsfond		1 138 000	-1 138 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-941 562	941 562	
Årets resultat				-193 934
<b>Vid årets slut</b>	<b>804 096</b>	<b>3 443 942</b>	<b>-1 218 823</b>	<b>-193 934</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 022 385
Årets resultat	-193 934
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 138 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	941 562
<b>Summa</b>	<b>-1 412 757</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 412 757**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 711 065	2 624 799
Övriga rörelseintäkter	Not 3	494 676	1 687 819
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 205 741</b>	<b>4 312 618</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 370 145	-3 851 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 799	-225 781
Personalkostnader	Not 6	-55 610	-62 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-167 984	-167 984
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 850 539</b>	<b>-4 307 686</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>355 202</b>	<b>4 932</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 041	29 574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 177	-526 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-549 136</b>	<b>-497 210</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-193 934</b>	<b>-492 279</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-193 934</b>	<b>-492 279</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 8	17 369 970	17 537 954
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>17 369 970</strong>	<strong>17 537 954</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	10 000	10 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>10 000</strong>	<strong>10 000</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>17 379 970</strong>	<strong>17 547 954</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Övriga fordringar	Not 10	24 460	24 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	88 507	1 475 837
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>112 967</strong>	<strong>1 499 903</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 12	2 167 193	2 482 102
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>2 167 193</strong>	<strong>2 482 102</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>2 280 160</strong>	<strong>3 982 005</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>19 660 129</strong>	<strong>21 529 959</strong>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	804 096	804 096	
Fond för yttre underhåll	3 443 942	3 247 504	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>4 248 038</strong>	<strong>4 051 600</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-1 218 823	-530 106	
Årets resultat	-193 934	-492 279	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-1 412 757</strong>	<strong>-1 022 385</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>2 835 281</strong>	<strong>3 029 215</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 698 500	10 004 905
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>11 698 500</strong>	<strong>10 004 905</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 509 105	6 552 291
Leverantörsskulder		306 331	397 397
Skatteskulder		42 360	31 500
Övriga skulder		9 600	38 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	258 952	1 475 794
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>981 443</strong>	<strong>8 495 838</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>19 660 129</strong>	<strong>21 529 959</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	355 202	4 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	167 984	167 984
	<strong>523 186</strong>	<strong>172 916</strong>
Erhållen ränta	1 041	29 574
Erlagd ränta	-550 177	-526 785
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>-25 950</strong>	<strong>-324 295</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 386 936	-1 352 190
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 326 305	1 549 183
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>34 681</strong>	<strong>-127 301</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-349 591	-340 252
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-349 591</strong>	<strong>-340 252</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-314 909	-467 553
Likvida medel vid årets början	2 482 102	2 949 655
Likvida medel vid årets slut	2 167 193	2 482 102
Kassa och Bank BR	2 167 193	2 482 102

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	2 711 065	2 607 441
Elavgifter	0	17 358
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 711 065</b>	<b>2 624 799</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Övriga ersättningar	9 252	6 612
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-1
Övriga rörelseintäkter	3 259	1 800
Försäkringsersättningar	482 172	1 679 408
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>494 676</b>	<b>1 687 819</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Underhåll	-941 562	-401 645
Reparationer	-502 253	-2 492 088
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-326 376	-320 723
Försäkringspremier	-153 729	-133 155
Kabel- och digital-TV	-28 980	-28 980
Återbäring från Riksbyggen	800	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 730	0
Sotning	-2 220	0
Obligatoriska besiktningar	-18 155	0
Bevakningskostnader	-5 527	-5 168
Snö- och halkbekämpning	-88 170	-181 218
Förbrukningsinventarier	-10 157	-13 932
Fordons- och maskinkostnader	-491	-5 525
Frakter och transporter	-3 043	0
Vatten	-142 518	-136 693
Fastighetsel	-48 810	-53 679
Sophantering och återvinning	-83 225	-78 413
Förvaltningsarvode drift	0	-300
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 370 145</b>	<b>-3 851 318</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-197 269	-189 698
IT-kostnader	-733	-630
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-18 860	-8 387
Kreditupplysningar	-1 725	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 839	-5 561
Kontorsmateriel	-1 378	-1 406
Medlems- och föreningsavgifter	-3 360	-3 360
Bankkostnader	-4 083	-3 930
Övriga externa kostnader	-2 052	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-256 799</b>	<b>-225 781</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-42 315	-47 636
Sociala kostnader	-13 295	-14 967
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-55 610</b>	<b>-62 603</b>

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-167 984	-167 984
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-167 984</b>	<b>-167 984</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	18 593 039	18 593 039
Mark	4 431 325	4 431 325
	<b>23 024 364</b>	<b>23 024 364</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 024 364</b>	<b>23 024 364</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 486 410	-5 318 426
	<b>-5 486 410</b>	<b>-5 318 426</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-167 984	-167 984
	<b>-167 984</b>	<b>-167 984</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 654 395</b>	<b>-5 486 410</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 369 970</b>	<b>17 537 954</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	12 938 645	13 106 629
Mark	4 431 325	4 431 325
	<b>46 692 000</b>	<b>46 692 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 692 000</b>	<b>46 692 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>29 432 000</i>	<i>29 432 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 260 000</i>	<i>17 260 000</i>

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	24 460	24 066
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>24 460</b>	<b>24 066</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	189	0
Förutbetalda försäkringspremier	81 219	72 510
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	48 337
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 830	4 830
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 269	1 350 160
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>88 507</b>	<b>1 475 837</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Bankmedel SBAB	59 388	10 946
Bankmedel Swedbank	0	45 744
Transaktionskonto	2 107 805	2 425 412
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 167 193</b>	<b>2 482 102</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Inteckningslån	16 207 605	16 557 196
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-364 200	-255 000
Nästa års omsättning av lån	-3 985 905	-6 297 291
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 857 500</b>	<b>10 004 905</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-02-25	598 541,00	-590 250,00	8 291,00	0,00
SWEDBANK	3,71%	2025-02-28	3 730 750,00	-3 707 750,00	23 000,00	0,00
SWEDBANK	2,48%	2026-03-25	4 303 905,00	0,00	159 000,00	4 144 905,00
SWEDBANK	2,76%	2027-05-25	1 968 000,00	0,00	48 000,00	1 920 000,00
SWEDBANK	4,28%	2027-06-23	1 968 000,00	0,00	48 000,00	1 920 000,00
SWEDBANK	3,08%	2028-01-25	0,00	4 298 000,00	15 300,00	4 282 700,00
SWEDBANK	3,71%	2029-02-23	3 988 000,00	0,00	48 000,00	3 940 000,00
<b>Summa</b>			<b>16 557 196,00</b>	<b>0,00</b>	<b>349 591,00</b>	<b>16 207 605,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 364 200 kr samt omsätta lån för 3 986 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	43 324	39 138
Upplupna elkostnader	2 594	3 013
Upplupna kostnader för renhållning	2 674	2 244
Upplupna försäkringskostnader	0	1 251 931
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 513
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	200 485	165 956
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>258 952</b>	<b>1 475 794</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	18 118 000	18 118 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Efter räkenskapsårets slut har föreningen installerat laddstolpar.



## Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-05

### Styrelsens underskrifter

Årsredovisningarna har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala underskrifterna

Jenny Gellerstedt

Elvedin Atic

Fredrik Lindqvist

Tomas Uvhagen

Helena Karlsson Rosendahl

Vår revisionsberättelse har lämnats in enligt vad som framgår av digital signatur

Åsa Axell  
BoRevision AB

Rebecca Gustavsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Document ID 09222115557561591295

## Dokument

ÅR Örebrohus 26 2024-2025 klar för signering  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2025-11-05 14:38:45 CET (+0100) av Petra Strid (PS)  
Färdigställt 2025-11-06 17:41:39 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

Jenny Gellerstedt (JG)  
jenny.gellerstedt@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENNY GELLERSTEDT"  
Signerade 2025-11-05 19:11:51 CET (+0100)

Elvedin Atic (EA)  
elvedin.atic@sonepar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ELVEDIN ATIC"  
Signerade 2025-11-06 08:11:03 CET (+0100)

Fredrik Lindqvist (FL)  
fredrik.l.lindqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIK LINDQVIST"  
Signerade 2025-11-05 21:23:40 CET (+0100)

Tomas Uvhagen (TU)  
tomasuvhagen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne  
Tomas Uvhagen"  
Signerade 2025-11-05 17:33:49 CET (+0100)



# Verifikat

Document ID 09222115557561591295

Helena Karlsson Rosendahl (HKR)  
helena.karlssonrosendahl@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "A  
HELENA B KARLSSON ROSENDAHL"  
Signerade 2025-11-05 14:40:54 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa  
Katarina Cronvall Axell"  
Signerade 2025-11-06 17:41:39 CET (+0100)

Rebecca Gustavsson (RG)  
r.ehrat@hotmail.com  
Signerade 2025-11-06 12:34:49 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 26, org.nr. 716411-6084

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Örebrohus nr 26 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 revisionssed 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

### 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 26 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

Rebecca Gustavsson  
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."

## HANNA REBECCA MARGARETA GUSTAVSSON

### Internrevisor

Serienummer: fe040795434568[...]9247469098a4c

IP: 81.225.xxx.xxx

2025-11-06 15:48:55 UTC



## Åsa Katarina Cronvall Axell

### Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2025-11-06 16:31:01 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

---

# RBF Örebrohus nr 26

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Örebrohus nr 26 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

