Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Örebrohus nr 34
Org nr: 716411-6753

2025-01-01 – 2025-12-31



Dokument-ID 09222115557576500307 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Dagordning[1] ordinarie föreningsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordförande ska 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 och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman ska 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 medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

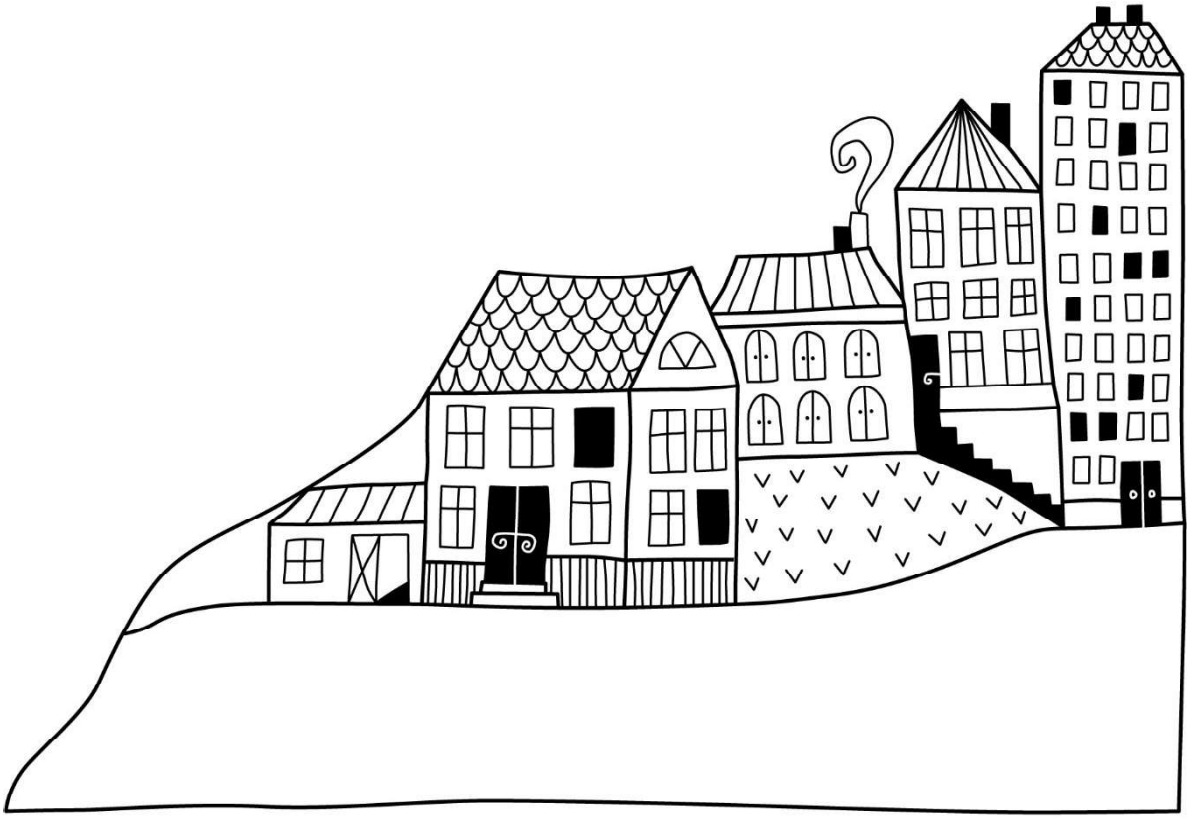
t) Stämmans avslutande

[1] Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

10202 2024-05-27

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 34 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-18.

I resultatet ingår avskrivningar med 705 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 684 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Oriatoriet 7 i Örebro kommun På fastigheten finns 41 lägenheter uppförda, en gemensamhetslokal och två garagebyggnader. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Hjärstavägen 14-16 i Örebro.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	22
3 rum och kök	8
4 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	18
Antal p-platser	21

Total tomtarea	9 650 m²
Bostäder bostadsrätt	3 220 m²
Total bostadsarea	3 220 m²

Årets taxeringsvärde	59 308 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 211 000 kr

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

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 303 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2025. Underhållsbehovet under de närmsta 30 åren uppgår till 10 165 tkr vilket ger en genomsnittlig årlig kostnad på 339 tkr/år.

Reservering underhållsfond: Föreningen har tidigare haft en hög avsättning till den yttre underhållsfonden. Befintligt fondvärde uppgår till 2 880 tkr vilket ger en rekommenderad avsättning på 243 tkr/år.

Föreningen har inte utfört något planerat underhåll under året.

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Brage	Ordförande	2025
Karin Algulin	Sekreterare	2026
Sören Gustavsson	Ledamot	2026
Kjell Augustsson	Ledamot	2025
Helena Karlsson Rosendahl	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aina Palm	Suppleant	2026
Sören Lindberg	Suppleant	2025
Lilian Karlsson	Suppleant	Avgått under året

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Åsa Axell	Revisor, BoRevision AB
Pirjo Jääskelä	Förtroendevald revisor

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Bergqvist	Sammankallande	2026
Gunilla Friman		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det skett en vattenskada vilket orsakat kostnader och försäkringsersättning. Detta har påverkat ekonomin negativt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på 5% på årsavgift och värmeavgift från 2026-01-01.

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 117	2 952	2 799	2 676	2 599
Resultat efter finansiella poster*	−21	−209	−1 323	−810	−397
Soliditet %*	13	13	15	16	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	78	91	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	929	878	831	792	774
Energikostnad kr/kvm*	239	233	213	216	207
Sparande kr/kvm*	247	180	−156	110	198
Skuldsättning kr/kvm*	7 368	7 418	6 971	7 519	7 569
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 368	7 418	7 469	7 519	7 569
Räntekänslighet %*	7,9	8,4	9,0	9,5	9,8

* 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.

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

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

Föreningen har redovisat ett negativt resultat. Då föreningen har stort eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet görs bedömningen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Bedömning görs heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtagenden. Föreningen planerar att möta förlusten med framtida avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	2 204 993	2 787 390	−1 132 837	−208 957
Disposition enl. årsstämmobeslut			−208 957	208 957
Reservering underhållsfond		243 000	−243 000	
Årets resultat				−21 447
Vid årets slut	**2 204 993**	**3 030 390**	**−1 584 794**	**−21 447**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 341 794
Årets resultat	−21 447
Årets fondreservering enligt stadgarna	−243 000
Summa	**−1 606 240**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 606 240**

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

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 117 295	2 952 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 254	28 451
Summa		**3 225 549**	**2 980 860**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 629 807	−1 597 413
Övriga externa kostnader	Not 5	−253 547	−249 186
Personalkostnader	Not 6	−60 546	−66 744
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−705 165	−694 686
Summa rörelsekostnader		**−2 649 064**	**−2 608 028**
Rörelseresultat		**576 485**	**372 831**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	178	610
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−598 110	−582 398
Summa finansiella poster		**−597 932**	**−581 788**
Resultat efter finansiella poster		**−21 447**	**−208 957**
Årets resultat		**−21 447**	**−208 957**

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	25 673 148	26 366 705
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	46 430	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 719 578**	**26 366 705**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	20 500	20 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**20 500**	**20 500**
Summa anläggningstillgångar		**25 740 078**	**26 387 205**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		−60	−60
Övriga fordringar		1 578	1 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	218 879	135 884
Summa kortfristiga fordringar		**220 397**	**137 337**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 097 059	1 531 143
Summa kassa och bank		**2 097 059**	**1 531 143**
Summa omsättningstillgångar		**2 317 456**	**1 668 480**
Summa tillgångar		**28 057 534**	**28 055 685**

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 204 993	2 204 993
Fond för yttre underhåll		3 030 390	2 787 390
Summa bundet eget kapital		**5 235 383**	**4 992 383**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 584 794	−1 132 837
Årets resultat		−21 447	−208 957
Summa fritt eget kapital		**−1 606 240**	**−1 341 794**
Summa eget kapital		**3 629 142**	**3 650 589**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 849 540	18 011 540
Summa långfristiga skulder		**17 849 540**	**18 011 540**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 875 920	5 875 920
Leverantörsskulder		166 348	99 041
Skatteskulder		11 312	5 860
Övriga skulder	Not 15	22 235	18 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	503 037	394 185
Summa kortfristiga skulder		**6 578 851**	**6 393 556**
Summa eget kapital och skulder		**28 057 534**	**28 055 685**

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	576 485	372 831
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	705 165	694 686
	1 281 650	**1 067 517**
Erhållen ränta	175	610
Erlagd ränta	−594 495	−582 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**687 330**	**485 345**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−83 057	−70 871
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	181 681	−134 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**785 953**	**280 173**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−58 038	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−58 038**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−162 000	−162 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−162 000**	**−162 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	565 916	118 173
Likvida medel vid årets början	1 531 143	1 412 969
Likvida medel vid årets slut	2 097 059	1 531 142

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. I begreppet årsavgifter ingår värme, vatten och sophämtning. 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.

Redovisning av lån
Lån som förfall till betalning inom 12 månader redovisas som kortfristiga, i enlighet med god redovisningssed. Föregående årssiffror har inte omräknats. Styrelsen räknar med att lånen förlängs på förfallodagen.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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

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

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

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

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme/grund	Komponent	120
Värme, sanitet, ventilation	Komponent	50
El	Komponent	50
Fasad tegel	Komponent	100
Fönster	Komponent	50
Kök, bad, tvättstuga, samlingslokal	Komponent	30
Hiss	Komponent	35
Restpost/garage/trapphus	Komponent	50
Tak	Komponent	40
Garageportar	Komponent	25
Torktumlare	Installation	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 735 328	2 617 605
Hyror, garage	91 800	91 800
Hyror, p-platser	36 900	36 900
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−3 285	−4 350
Bränsleavgifter, bostäder	211 452	210 454
Kabel-tv-avgifter	45 100	0
Summa nettoomsättning	**3 117 295**	**2 952 409**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga ersättningar	4 116	3 439
Övernattningslägenhet	4 200	5 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−1	−2
Övriga rörelseintäkter	240	180
Försäkringsersättningar	99 699	19 434
Summa övriga rörelseintäkter	**108 254**	**28 451**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	−92 840
Reparationer	−303 365	−272 667
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−117 880	−112 428
Försäkringspremier	−69 006	−61 612
Kabel- och digital-TV	−74 281	−31 888
Återbäring från Riksbyggen	600	300
Obligatoriska besiktningar	−43 948	−57 457
Bevakningskostnader	0	−530
Snö- och halkbekämpning	−117 928	−111 579
Förbrukningsinventarier	−4 320	−7 331
Fordons- och maskinkostnader	0	−3 371
Vatten	−115 756	−103 470
Fastighetsel	−135 655	−127 003
Uppvärmning	−519 710	−519 721
Sophantering och återvinning	−95 503	−88 073
Förvaltningsarvode drift	−33 055	−7 744
Summa driftskostnader	**−1 629 807**	**−1 597 413**

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−193 826	−185 763
IT-kostnader	−1 009	0
Arvode, yrkesrevisorer	−25 000	−18 750
Övriga förvaltningskostnader	−20 726	−34 496
Kreditupplysningar	−1 305	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−4 998	−3 438
Medlems- och föreningsavgifter	−3 936	−3 936
Bankkostnader	−2 747	−2 804
Summa övriga externa kostnader	**−253 547**	**−249 186**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−7 500	−7 500
Sammanträdesarvoden	−19 200	−18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−23 500	−32 500
Övriga kostnadsersättningar	−1 580	0
Sociala kostnader	−8 766	−8 744
Summa personalkostnader	**−60 546**	**−66 744**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	79	517
Övriga ränteintäkter	99	93
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**178**	**610**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−597 191	−582 034
Övriga räntekostnader	−919	−364
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−598 110**	**−582 398**

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 299 240	31 299 240
Mark	1 652 000	1 652 000
	32 951 240	**32 951 240**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**32 951 240**	**32 951 240**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 584 535	−5 889 849
	−6 584 535	**−5 889 849**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−693 558	−694 686
	−693 558	**−694 686**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−7 278 093**	**−6 584 535**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**25 673 147**	**26 366 705**
Varav		
Byggnader	24 021 147	24 714 705
Mark	1 652 000	1 652 000
Totalt taxeringsvärde	**59 308 000**	**54 211 000**
varav byggnader	*41 167 000*	*36 098 000*
varav mark	*18 141 000*	*18 113 000*

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	**0**
Årets anskaffningar		
Installationer	58 038	0
	58 038	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**58 038**	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	**0**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−11 608	0
	−11 608	**0**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 608**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**46 430**	**0**

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	20 500	20 500
Summa andra långfristiga fordringar	**20 500**	**20 500**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	3	0
Förutbetalda försäkringspremier	73 525	69 006
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 847	52 176
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 861	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	14 702
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 643	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**218 879**	**135 884**

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 224	1 978
Bankmedel	37 250	33 345
Transaktionskonto	2 057 585	1 495 820
Summa kassa och bank	**2 097 059**	**1 531 143**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	23 725 460	23 887 460
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−162 000	−162 000
Nästa års omsättning av lån	−5 713 920	−5 713 920
Långfristig skuld vid årets slut	**17 849 540**	**18 011 540**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,89%	2026-03-30	5 713 920,00	0,00	0,00	5 713 920,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2027-03-30	5 115 000,00	0,00	62 000,00	5 053 000,00
STADSHYPOTEK	3,84%	2027-09-01	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2027-10-30	3 500 000,00	0,00	100 000,00	3 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2029-10-30	5 058 540,00	0,00	0,00	5 058 540,00
Summa			**23 887 460,00**	**0,00**	**162 000,00**	**23 725 460,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 162 tkr samt omsätta lån för 5 713 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 810 tkr, vilket innebär att skulden om 5 år beräknas uppgå till 22 915 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	10 742	10 742
Skuld sociala avgifter och skatter	11 493	7 807
Summa övriga skulder	**22 235**	**18 549**

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	80 527	76 912
Upplupna driftskostnader	18 303	12 275
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	508	0
Upplupna elkostnader	12 623	14 015
Upplupna värmekostnader	64 098	65 055
Upplupna kostnader för renhållning	2 255	2 255
Upplupna styrelsearvoden	48 900	52 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 569	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	273 254	171 273
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**503 037**	**394 185**

Not 17 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	27 337 000	27 337 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-27

Örebro, digitalt signerat

Marie Brage

Karin Algulin

Sören Gustavsson

Kjell Augustsson

Helena Karlsson Rosendahl

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vad som framgår av digital signatur

Åsa Axell
BoRevision AB

Pirjo Jääskelä
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576500307

Dokument

ÅR 2025 Örebrohus 34 klar för signering 20260427
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-04-27 10:28:44 CEST (+0200) av Petra Strid (PS)
Färdigställt 2026-04-30 08:25:11 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Marie Brage (MB)
marie@kjellstrands.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE BRAGE"
Signerade 2026-04-27 10:34:14 CEST (+0200)

Karin Algulin (KA1)
carin.algulin1951@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Ingrid Birgitta Algulin"
Signerade 2026-04-27 10:51:30 CEST (+0200)

Sören Gustavsson (SG)
soren.gustavsson99@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SÖREN GUSTAVSSON"
Signerade 2026-04-27 11:08:24 CEST (+0200)

Kjell Augustsson (KA2)
kjellaugust@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL AUGUSTSSON"
Signerade 2026-04-28 10:22:39 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576500307

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "A HELENA B KARLSSON ROSENDAHL"
Signerade 2026-04-27 11:22:30 CEST (+0200)

Pirjo Jääskelä (PJ)
pirjo.jaaskela@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIRJO JÄÄSKELÄ"
Signerade 2026-04-28 11:18:46 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2026-04-30 08:25:11 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 34, org.nr. 716411–6753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Örebrohus nr 34 för räkenskapsåret 2025.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

Penneo dokumentnyckel: LX580-A3CAS-SPWBC-7I5KM-EEXZ3-VAZTP

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 34 för räkenskapsåret 2025 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 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. 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 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 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 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

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Pirjo Jääskelä
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: LX580-A3CAS-SPWBC-7I5KM-EEXZ3-VAZTP

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."

PIRJO JÄÄSKELÄ
Internrevisor
Serienummer: eabe6f77612ef1[…]0459c1029a626
IP: 95.199.xxx.xxx
2026-04-28 16:47:22 UTC

Åsa Katarina Cronvall Axell
Revisor
Serienummer: 43faa1c38bed63[…]7415c5725ae6c
IP: 188.149.xxx.xxx
2026-04-30 06:24:10 UTC

Penneo dokumentnyckel: LX580-A3CAS-SPWBC-7I5KM-EEXZ3-VAZTP

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.

RBF Örebrohus nr 34

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Örebrohus nr 34 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Dokument-ID 092221155575765003O7 Signerat MB, KA1, SG, KA2, HKR, PJ, ÅA