

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

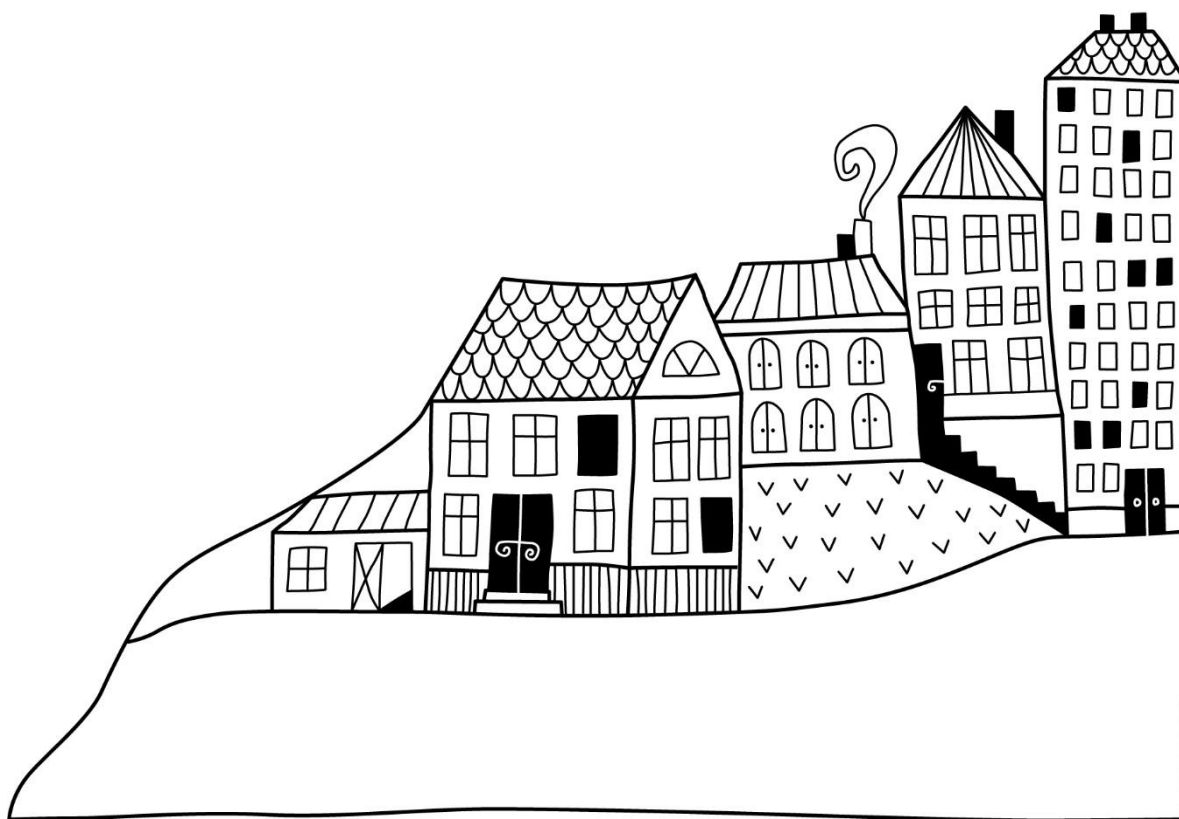
RBF Örebrohus nr 7
Org nr: 775000-2045





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 7 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 1956-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-20.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Långhalsen i Örebro kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 87 lägenheter uppförda upplåtna med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastighetens adress är Hjälmavägen 1-7 och 9-13 A-B i Örebro. I bostadshusens källare finns 16 garageplatser. På tomten finns dessutom 4 fristående garagebyggnader uppförda med 24 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
9	45	30	1	2	87

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	40	33

Total tomtarea	10 523 m ²
Total bostadsarea	5 519 m ²
Total lokalarea	106 m ²

Årets taxeringsvärde	88 032 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	82 051 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, via Proinova.

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



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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning (underhållsplan)	Riksbyggen
Fastighetsservice (trappstädning)	Riksbyggen
El	Jämtkraft, Eon
Fiber Lan	Tele2

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 111 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 42 235tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 129 tkr (249 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 129 tkr (201 kr/m²) som är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen efter beaktande av redan avsatta medel i fonden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Hamp	Ordförande	2026
Lars Skymberg	Vice ordförande	2026
Ingvar Slyt	Ledamot	2025
Laine Larsson	Ledamot	2025
Stefan Eriksson	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agnes Holmquist	Suppleant	2025
Amanda Karlsson	Suppleant	2026
Pernilla Gunnarsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenny Wilhelmsson	Förtroendevald revisor	2025
BoRevision	Åsa Axell	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Cecilia Ekenberg	2025	
Lars Bergman	2025	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Marianne Hamp, Lars Skymberg och Ingvar Slyth, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Årets resultat 1 048 tkr är högre än fjolårets resultat som var 619 tkr. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 127 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-07

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

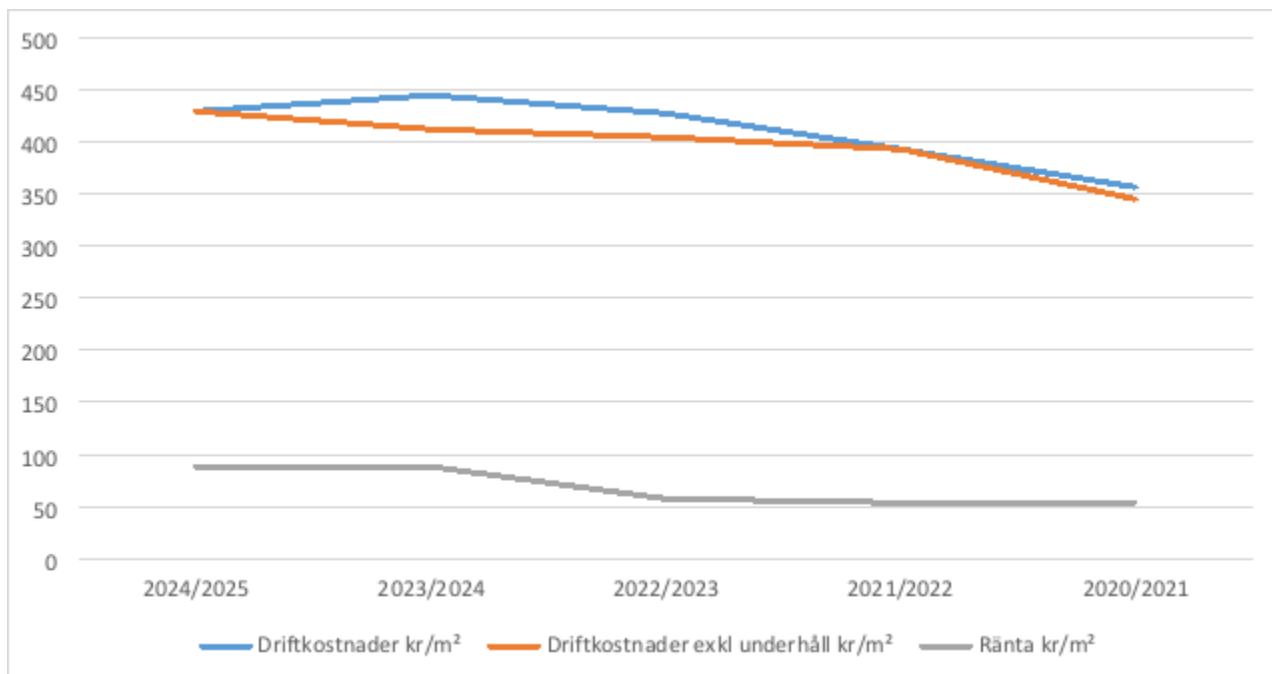
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 560	5 232	4 785	4 453	4 463
Rörelsens intäkter	5 592	5 254	4 919	4 488	4 522
Resultat efter finansiella poster*	1 048	619	658	407	686
Årets resultat	1 048	619	658	407	686
Balansomslutning	30 179	30 611	31 118	32 183	32 070
Årets kassaflöde	-15	21	-711	681	101
Soliditet %*	30	26	24	21	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	90	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	923	867	789	738	743
Driftkostnader kr/kvm	428	451	427	393	357
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	428	419	404	393	344
Energikostnad kr/kvm*	287	271	271	244	223
Underhållsfond kr/kvm	1 853	1 652	1 487	1 344	1 191
Sparande kr/kvm*	268	231	229	161	223
Ränta kr/kvm	89	80	56	53	53
Skuldsättning kr/kvm*	3 535	3 804	4 029	4 315	4 370
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 535	3 804	4 029	4 315	4 370
Räntekänslighet %*	3,8	4,4	5,1	5,8	5,9

* 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	199 166	9 293 361	-2 053 325	618 834
Disposition enl. årsstämmobeslut			618 834	-618 834
Reservering underhållsfond		1 129 000	-1 129 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				1 047 543
Vid årets slut	199 166	10 422 361	-2 563 491	1 047 543

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 434 491
Årets resultat	1 047 543
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 129 000
Summa	-1 515 948

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 515 948**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 560 298	5 232 218
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 431	22 210
Summa rörelseintäkter		5 591 729	5 254 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 409 238	-2 492 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-482 120	-483 294
Personalkostnader	Not 6	-810 978	-723 116
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-460 890	-498 165
Summa rörelsekostnader		-4 163 226	-4 197 111
Rörelseresultat		1 428 503	1 057 317
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117 397	59 241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 356	-497 724
Summa finansiella poster		-380 959	-438 483
Resultat efter finansiella poster		1 047 543	618 834
Årets resultat		1 047 543	618 834



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	25 579 077	26 039 968
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 579 077	26 039 968
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	130 500	130 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 500	130 500
Summa anläggningstillgångar		25 709 577	26 170 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		24 957	-42
Övriga fordringar	Not 9	116 794	110 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	204 353	191 314
Summa kortfristiga fordringar		346 104	302 237
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 122 966	4 137 983
Summa kassa och bank		4 122 966	4 137 983
Summa omsättningstillgångar		4 469 070	4 440 220
Summa tillgångar		30 178 648	30 610 687

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 166	199 166
Fond för yttre underhåll		10 422 361	9 293 361
Summa bundet eget kapital		10 621 527	9 492 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 563 491	−2 053 325
Årets resultat		1 047 543	618 834
Summa fritt eget kapital		−1 515 948	−1 434 491
Summa eget kapital		9 105 579	8 058 036
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 150 000	11 210 543
Summa långfristiga skulder		10 150 000	11 210 543
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 735 543	10 185 000
Leverantörsskulder		245 527	266 638
Skatteskulder		2 624	5 682
Övriga skulder	Not 13	272 154	196 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	667 220	688 224
Summa kortfristiga skulder		10 723 068	11 342 108
Summa eget kapital och skulder		30 178 648	30 610 687



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 428 503	1 057 317
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	460 890	498 165
	1 889 393	1 511 426
Erhållen ränta	117 397	59 241
Erlagd ränta	-528 086	-449 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 478 704	1 121 379
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-43 867	29 863
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	60 146	139 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 494 983	1 291 185
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 510 000	-1 270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 510 000	-1 270 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-15 017	21 185
Likvida medel vid årets början	4 137 983	4 116 797
Likvida medel vid årets slut	4 122 966	4 137 983
Kassa och Bank BR	4 122 966	4 137 983



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	100
Tillkommande utgifter IMD El	Linjär	10
Tillkommande utgifter IMD Vatten	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 702 390	3 496 500
Hyror, lokaler	87 452	84 137
Hyror, garage	206 830	192 000
Hyror, p-platser	87 835	82 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 993	-4 298
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 074	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-635	-300
Bränsleavgifter, bostäder	1 001 252	1 002 360
Vattenavgifter	227 185	193 070
Elavgifter	262 056	186 349
Summa nettoomsättning	5 560 298	5 232 218

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga ersättningar	16 755	7 640
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	14 675	14 570
Summa övriga rörelseintäkter	31 431	22 210

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-177 991
Reparationer	-110 743	-37 960
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-160 308	-152 320
Försäkringspremier	-138 715	-123 373
Kabel- och digital-TV	-151 104	-150 276
Återbäring från Riksbyggen	1 200	400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-12 133
Obligatoriska besiktningar	0	-3 450
Snö- och halkbekämpning	-6 969	-5 815
Drift och förbrukning, övrigt	-2 259	-429
Förbrukningsinventarier	-20 236	-29 346
Fordons- och maskinkostnader	-2 933	-8 704
Vatten	-167 329	-147 799
Fastighetsel	-374 748	-339 188
Uppvärmning	-1 074 003	-1 110 343
Sophantering och återvinning	-166 706	-163 627
Förvaltningsarvode drift	-34 386	-30 184
Summa driftskostnader	-2 409 238	-2 492 536

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-359 782	-346 035
IT-kostnader	-11 224	-13 852
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-13 500
Övriga försäljningskostnader	0	-4 124
Övriga förvaltningskostnader	-26 099	-5 469
Kreditupplysningar	-6 089	-650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 781	-7 638
Representation	-2 306	-2 826
Kontorsmateriel	-12 609	-15 406
Telefon och porto	-4 161	-3 421
Medlems- och föreningsavgifter	-8 352	-8 352
Konsultarvoden	0	-50 000
Bankkostnader	-3 901	-6 233
Övriga externa kostnader	-7 942	-5 787
Summa övriga externa kostnader	-482 120	-483 294

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-376 875	-357 150
Uttagsskatt	-122 186	-116 854
Styrelsearvoden	-85 436	-76 200
Sammanträdesarvoden	-24 805	-16 588
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 858	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-2 000
Pensionskostnader	-32 607	-22 108
Sociala kostnader	-160 711	-132 215
Summa personalkostnader	-810 978	-723 116



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	22 403 044	22 403 044
Mark	12 819 041	12 819 041
Tillkommande utgifter	1 016 513	1 016 513
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 238 598	36 238 598

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 310 870	-8 914 356
Tillkommande utgifter	-887 760	-786 109
	-10 198 630	-9 700 465
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-396 514	-396 514
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-64 376	-101 651
	-460 890	-498 165
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 659 520	-10 198 630
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 579 077	26 039 968

Varav

Byggnader	12 695 660	13 092 174
Mark	12 819 041	12 819 041
Tillkommande utgifter	64 337	128 753

Taxeringsvärden

Bostäder	51 000 000	51 000 000
Lokaler	1 051 000	1 051 000
Totalt taxeringsvärde	88 032 000	82 051 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 032 000</i>	<i>52 051 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	130 500	130 500
Summa andra långfristiga fordringar	130 500	130 500

Not 9 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	116 794	110 965
Summa övriga fordringar	116 794	110 965

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	73 285	65 430
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 788	88 103
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 193	37 569
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 088	212
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 353	191 314

Not 11 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	9 761	11 307
Bankmedel	3 239 326	3 624 136
Transaktionskonto	873 879	502 540
Summa kassa och bank	4 122 966	4 137 983

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	19 885 543	21 395 543
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-270 000
Nästaårs omsättning av lån	-9 735 543	-9 775 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 150 000	11 210 543

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,96%	2025-04-25	1 310 000,00	0,00	1 310 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,25%	2025-11-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	1,46%	2026-05-25	5 535 543,00	0,00	0,00	5 535 543,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2027-03-01	5 775 000,00	0,00	100 000,00	5 675 000,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2028-03-01	4 775 000,00	0,00	100 000,00	4 675 000,00
Summa			21 395 543,00	0,00	1 510 000,00	19 885 543,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 tkr samt omsätta lån för 9 535 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 1 000 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen. Skulden om 5 år beräknas uppgå till 18 885 tkr.



Not 13 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	55 347	55 347
Skuld för moms	113 308	112 145
Skuld sociala avgifter och skatter	103 499	29 074
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	4820
Summa övriga skulder	272 154	201 385

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	54 613	48 732
Upplupna pensionskostnader	19 884	114 672
Upplupna sociala avgifter	14 694	14 694
Upplupna räntekostnader	29 886	48 436
Upplupna elkostnader	32 507	10 421
Upplupna värmekostnader	50 394	46 650
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	-311
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	436	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	452 806	392 929
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	667 220	688 224

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	31 085 300	31 085 300

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-20

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

Marianne Hamp

Lars Skymberg

Laine Larsson

Ingvar Slyt

Stefan Eriksson

Åsa Axell
BoRevision AB

Kenny Wilhelmsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Document ID 09222115557560251111

Dokument

Årsredovisning (3)

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-10-20 22:47:15 CEST (+0200) av Erika Berg (EB)

Färdigställt 2025-10-29 16:00:43 CET (+0100)

Initierare

Erika Berg (EB)

Riksbyggen

erika.berg@riksbyggen.se

Signerare

Marianne Hamp (MH)

mariannehamp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alice Marianne Hamp"

Signerade 2025-10-21 20:55:01 CEST (+0200)

Ingvar Sklyt (IS)

s.slyth@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Ingvar Sklyt"

Signerade 2025-10-22 12:00:28 CEST (+0200)

Lars Skymberg (LS)

lars.skymberg@hometown.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS SKYMBERG"

Signerade 2025-10-21 20:01:48 CEST (+0200)

Laine Larsson (LL)

laine.larsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Laine Desiré Larsson"

Signerade 2025-10-24 10:56:34 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560251111

Kenny Wilhelmsson (KW)
wilhelmssonkenny@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNY WILHELMSSON"
Signerade 2025-10-27 16:43:10 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2025-10-29 16:00:43 CET (+0100)

Stefan Eriksson (SE)
stefan.eriksson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Erik Stefan Eriksson"
Signerade 2025-10-22 08:11:51 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 7, org.nr. 775000-2045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Örebrohus nr 7 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 7 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 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

Kenny Wilhelmsson
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."

KENNY WILHELMSSON

Internrevisor

Serienummer: dcc4745757e486[...]e4398120c1cda

IP: 5.150.xxx.xxx

2025-10-29 13:15:59 UTC



Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2025-10-29 14:58:42 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.