

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Örebrohus nr 1
Org nr: 775000-2136



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i föreningens stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2,1 MSEK enl INK2.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-01-19. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-21.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tomaten 30 i Örebro kommun. På fastigheten finns en byggnad med 18 lägenheter uppförda upplåtna som bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Hertig Karls Allé 65-67 samt Ullavigatan 29.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam, via Proinova.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	10	

Total tomtarea 1 143 m²

Bostäder bostadsrätt 820 m²

Total bostadsarea 820 m²

Årets taxeringsvärde 15 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 400 000 kr

Riksbyggens kontor i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Telia	Kabel-TV

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

Underhållsplan:

Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 484 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 408 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniella Barsom	Ordförande	2025
Krisztina Csiki	Sekreterare	2025
Oscar Carlsson	Vice ordförande	2025
Öie Grethes	Ledamot Riksbyggen	Slutat

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dragana Cancar	Suppleant	2025
Felix Wallquist	Suppleant	2024
Catrine Sterky	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Revision	Revisor	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen behövt laga trasiga fönster och ruttna smygar i trapphusen. Detta var inget planerat 

underhåll, men blev en kostnad på 105 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 årsavgiften höjdes med 8,0%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 068 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0 st).

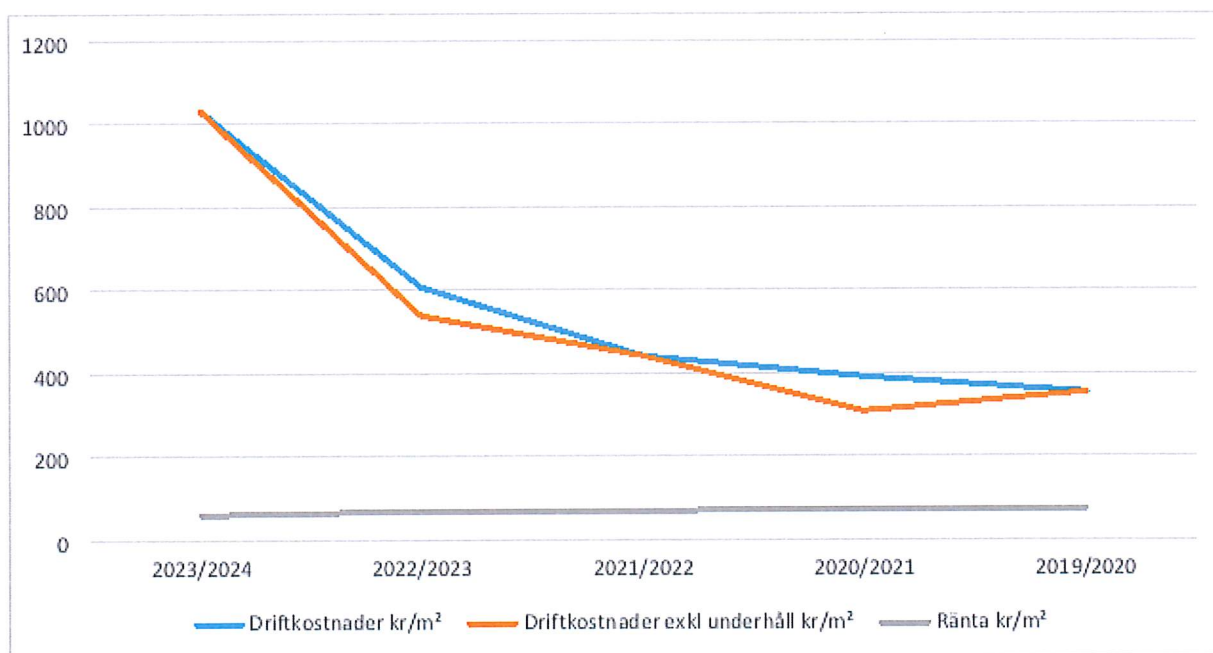


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	997	933	892	841	826
Resultat efter finansiella poster*	-59	73	154	134	172
Årets resultat	-59	73	154	134	172
Soliditet %*	44	44	42	39	37
Likviditet %	1 452	1 665	1 118	493	874
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	99	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 202	1 122	1 073	1 010	993
Driftkostnader kr/kvm	1 029	604	441	392	353
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	1 013	537	441	308	353
Energikostnad kr/kvm*	234	227	215	191	185
Underhållsfond kr/kvm	3 634	3 136	2 772	2 342	1 982
Sparande kr/kvm*	300	268	300	360	323
Ränta kr/kvm	57	69	70	72	73
Skuldsättning kr/kvm*	3 152	3 152	3 152	3 414	3 454
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 152	3 152	3 152	3 414	3 454
Räntekänslighet %*	2,6	2,8	2,9	3,4	3,5

* 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.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror främst på vattenskad som drabbat föreningen under året som financerats med egna medel och lite ersättning från försäkringsbolaget. Eftersom skadan är av engångskaraktär bedöms inte förlusten påverka föreningen möjlighet att finansiera sina framtida åtagande

Det behövdes också lagas/bytas ruttna smyggar i trapphuset, då detta inte var med i underhållsplanen som ett underhåll så har föreningen sätt detta som en renovering.

En skaderapport och åtgärdesförslag på en lägenhet har också skapats under året som har finansierats med egna medel.

alex

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 510	2 571 732	-568 332	72 738
Disposition enl. årsstämmobeslut			72 738	-72 738
Reservering underhållsfond		408 000	-408 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-58 644
Vid årets slut	14 510	2 979 732	- 903 594	-58 644

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-495 594
Årets resultat	-58 644
Årets fondreservering enligt stadgarna	-408 000
Summa	- 962 238

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 962 238
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	996 676	932 805
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 531	1 929
Summa rörelseintäkter		1 028 207	934 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-830 448	-495 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 034	-195 102
Personalkostnader	Not 6	-44 814	-42 054
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-92 578	-92 578
Summa rörelsekostnader		-1 078 874	-824 766
Rörelseresultat		-50 667	109 968
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	50
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 940	19 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-46 917	-56 868
Summa finansiella poster		-7 977	-37 230
Resultat efter finansiella poster		-58 644	72 738
Årets resultat		-58 644	72 738

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 761 006	2 848 625
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	9 920	14 880
Summa materiella anläggningstillgångar		2 770 927	2 863 505
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		2 773 427	2 866 005
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-3 499	-3 499
Övriga fordringar	Not 13	9 009	8 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	71 532	45 839
Summa kortfristiga fordringar		77 042	50 868
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 901 889	1 874 384
Summa kassa och bank		1 901 889	1 874 384
Summa omsättningstillgångar		1 978 931	1 925 252
Summa tillgångar		4 752 359	4 791 257

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 510	14 510
Fond för yttre underhåll		2 979 732	2 571 732
Summa bundet eget kapital		2 994 242	2 586 242
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−903 593	−568 332
Årets resultat		−58 644	72 738
Summa fritt eget kapital		−962 237	−495 593
Summa eget kapital		2 032 005	2 090 649
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	2 585 002
Summa långfristiga skulder		0	2 585 002
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 585 002	0
Leverantörsskulder		59 923	20 633
Skatteskulder		2 863	2 125
Övriga skulder		157	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	72 409	92 848
Summa kortfristiga skulder		2 720 355	115 606
Summa eget kapital och skulder		4 752 359	4 791 257

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-50 667	109 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	92 578	92 578
	41 911	202 546
Erhållen ränta	38 940	19 638
Erlagd ränta	-46 917	-56 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 934	165 316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-26 174	15 336
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	19 746	-32 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 506	148 612
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	27 506	148 612
Likvida medel vid årets början	1 874 384	1 725 772
Likvida medel vid årets slut	1 901 889	1 874 384
Kassa och Bank BR	1 901 889	1 874 384

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	99

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	875 472	810 540
Hyror, p-platser	11 494	11 997
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-594	0
Bränsleavgifter, bostäder	110 304	110 268
Summa nettoomsättning	996 676	932 805

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	2 746	1 691
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-2
Övriga rörelseintäkter	360	240
Försäkringsersättningar	28 424	0
Summa övriga rörelseintäkter	31 531	1 929

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	0	-54 338
Reparationer	-293 237	-95 066
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-29 340	-28 440
Försäkringspremier	-21 955	-18 890
Kabel- och digital-TV	-39 960	-39 960
Återbäring från Riksbyggen	200	1 900
Bevakningskostnader	-5 258	-4 819
Snö- och halkbekämpning	-108 053	-35 572
Statuskontroll	-61 250	0
Förbrukningsinventarier	0	-317
Vatten	-42 934	-41 368
Fastighetsel	-40 839	-29 902
Uppvärmning	-108 136	-114 835
Sophantering och återvinning	-32 499	-25 139
Förvaltningsarvode drift	-47 187	-8 288
Summa driftskostnader	-830 488	-495 032

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-80 742	-174 386
Arvode, yrkesrevisorer	-14 625	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 746	-1 640
Kreditupplysningar	-156	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 745	-1 691
Kontorsmateriel	-4 197	-1 280
Medlems- och föreningsavgifter	-1 296	-1 728
Bankkostnader	-2 691	-4 127
Övriga externa kostnader	-2 835	0
Summa övriga externa kostnader	-111 034	-195 102

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-21 100	-18 500
Sammanträdesarvoden	-13 000	-13 500
Sociala kostnader	-10 714	-10 054
Summa personalkostnader	-44 814	-42 054

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-87 618	-87 618
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 960	-4 960
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-92 578	-92 578

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	38 700	19 511
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	41	0
Övriga ränteintäkter	199	77
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 940	19 588

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-46 917	-56 868
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-46 917	-56 868

Not 10 Byggnader och mark Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 023 139	4 023 139
Mark	1 270 465	1 270 465
	5 293 604	5 293 604
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 293 604	5 293 604

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 444 978	-2 357 360
	-2 444 979	-2 357 360
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-87 618	-87 618
	-87 618	-87 618
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 532 597	-2 444 978
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 761 007	2 848 625

Varav

Byggnader	1 490 541	1 578 161
Mark	1 270 465	1 270 465

Taxeringsvärden

Bostäder	15 400 000	15 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	15 400 000	15 400 000
varav byggnader	10 400 000	10 400 000
varav mark	5 000 000	5 000 000

Kar

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	148 562	148 562
	148 562	148 562
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 862	148 862
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-133 682	-128 722
	-133 682	-128 722
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 960	-4 960
	-4 960	-4 960
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-138 642	-133 682
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-138 642	-133 682
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 920	14 880
Varav		
Inventarier och verktyg	9 920	14 880

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
5 st Garantikapitalbevis á 500 kr hos Intresseföreningen	2 500	2 500
Summa andra långfristiga fordringar	2 500	2 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	9 009	8 528
Summa övriga fordringar	9 009	8 528

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	24 480	9 682
Förutbetalda försäkringspremier	11 975	9 980
Förutbetalda driftkostnader	0	2 543
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 295	16 975
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 660	6 660
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 122	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 532	45 839

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 533 493	916 705
Transaktionskonto	368 396	957 679
Summa kassa och bank	1 901 889	1 874 384

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	2 585 002	2 585 002
Lån med villkorsändring inom 1 år	-2 585 002	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 585 002

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,20%	2025-04-07	1 014 210,00	0,00	0,00	1 014 210,00
SWEDBANK	2,20%	2025-04-07	1 570 792,00	0,00	0,00	1 570 792,00
Summa			2 585 002,00	0,00	0,00	2 585 002,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 585 002 kr till betalning inom 1 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	3 899 000	3 899 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	0	9 951
Upplupna elkostnader	1 462	2 335
Upplupna värmekostnader	0	4 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 713	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	67 234	75 632
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 409	92 848

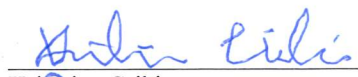


Styrelsens underskrifter

29/10-2024
Ort och datum

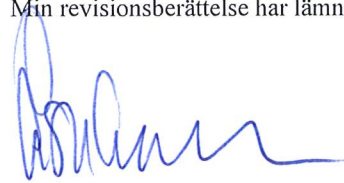

Daniella Barsom


Oscar Carlsson


Krisztina Csiki


Catrine Sterky – tjänstgörande suppliant

Min revisionsberättelse har lämnats 4/11 2024



Åsa Axell
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Örebrohus nr 1, org.nr. 775000–2136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den 4 november 2024



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB