

ÅRSREDOVISNING

BRF Brf Örebrohus Nr.12

ORG.NR 775000-2060

DATUM 2023-01-01 - 2023-12-31

Årsredovisning

för

Riksbyggens Brf Örebrohus nr 12

775000-2060

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

SB
TZ
PL CFC

Styrelsen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Örebrohus 12 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten äger tomt nummer 20 i Kvarteret snickaren 119 med adress Svartå Bangata 8, 10, 12 A,B,C Ånstagatan 1-11 och Idrottsvägen 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-03-01.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Göran Ekholm	Ordförande	2024
Carl-Erik Kihlman	Vice ordförande/Kassör	2025
Irène Tydén	Sekreterare	2024
Tomas Rydell	Ledamot	2025
Patric Lidman	Administratör	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Mona Wilhelmsson-Göstas	2025
Helene Lis	2024
Hedvig Petersson	2024

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 11 st (12) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet. Styrelsen har därutöver haft fortlöpande kontakt.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

AM

SG

TA
CEK

PL

TH

Ordinarie revisorer		Valda t.o.m. årsstämman
Åsa Axell	BoRevision AB	2024
Roger Berlin		2025
Revisorssuppleanter		Valda t.o.m. årsstämman
Teodor Lönnman	BoRevision AB	2024
Josefin Klingstål		2025
Valberedning		Valda t.o.m. årsstämman
Leila Illikainen	Sammanställande	2024
Margareta Frankesson		2024
Jan Petersson		2024
Ulla Pålsson		2024

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 114 lägenheter, 9 lokaler, 45 garage och 66 parkeringsplatser. Den totala boytan uppgår till 9 459,5 kvm varav lägenhetsyta uppgår till 8 587,5 kvm och lokalyta uppgår till 872 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	42 st
3 rum och kök	51 st
4 rum och kök	18 st
5 rum och kök	3 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
E.ON	El och fjärrvärme
Tele 2	Bredband, digital-TV, IP-telefoni
Stena Recycling	Sophantering och återvinning
Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfallshantering
Suez Recycling	Avfallshantering
Örebro Sotar'n AB	Ventilationsanläggningar
Trädgårdstjänst i Örebro AB	Yttre miljö
Securitas Bevakning AB	Störningsjour och bevakning
Städar'n AB	Städning, trappor och källargång
Brandservice	Brandskydd
Esséns rör	Rörmakeri
Säkerhetstjänst	Skalskydd
Handelsbanken	Bank
Garageportexperten AB	Service av garageportar
Örebro Tvättsystem AB	Service av maskiner i tvättstugor

huv
SB
REX
R
TR
A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 blev året då vi för första gången, sedan runt Millenniumskiftet, beslutade att höja avgifterna på våra lägenheter. Föreningen har en bra ekonomi med bra reserver, men att ta på det kapitalet för externa prishöjningar och löpande underhåll är inte hållbart i längden. Och med en galopperande inflation, så måste vi anpassa våra intäkter därefter.

I januari tog Egeryds över den ekonomiska förvaltningen efter RTB. Tyvärr har det inte varit en helt smärtfri övergång, vilket säkert de flesta har fått erfara. Framtiden får utvisa om vi kan komma till rätta med de sista detaljerna eller ej, och hur vi i så fall går vidare med samarbetet. Under året har tre parkeringsplatser utrustats med laddstolpar för elbilar. Dessa inbringar varje månad såpass mycket pengar, att denna investering kommer att betala sig själv på budgeterad tid. Enligt underhållsplanen så har en besiktning av våra balkonger företagits under hösten efter en enkät bland medlemmarna. Förutom några mindre arbeten, så behövs inga åtgärder i övrigt företas.

I syfte för att kunna presentera ett förslag för ev. installation av solpaneler i föreningen har en kontroll av våra tak utförts. Konsultens kommenterar takkonstruktionen så här

"Takets trästomme är klen. Takbjälkarna är klena och stolparna är långa och slanka. Dessutom har ytterligare last från ursprunget tillkommit då det byttes från tegelpannor till de tyngre betongpannorna". Inga uppenbara sättningar för takkonstruktionen har påkommit. Men om det ska tillföras ytterligare last behöver takkonstruktionen förstärkas.

Detta innebär en dyrare lösning då taken kan komma att behöva förstärkas. Kontakt är tagen med solpanelsinstallatör för att höra deras inställning till eventuell förstärkning.

Med högtryckstvätt har mossor och annat löst blåstrats bort från våra trappor och gångar. Tyvärr skedde det under året ett större inbrott i källaren. Det blev inga större utgifter för föreningen, då det i första hand drabbade enskilda medlemmar, efter att ett 25-tal förråd brutits upp. En av våra uthyrda lokaler har nu bytt hyresgäst. En loppis anordnades på försommaren, vilket var uppskattat. Träd och buskar har återplanterats efter stormen 2022, och en del buskar har tagits bort för att fasaden skall bli mer åtkomlig vid behov. Bägge de f.d. matkällarna har nu gjorts om till förråd, som är uthyrda till medlemmar (efter kördning). Lekplatsen och grillplatsen har snyggats till och trädetaljerna har oljats in. Och numera så har vi en permanent julgran som har framtiden för sig. Åtta medlemsbrev har delats ut under året plus några meddelanden på anslagstavlan. Det har också startats en Facebook-grupp för medlemmarna i föreningen, för att på ett enkelt sätt kunna kommunicera mellan medlemmarna om olika saker. Denna är ingen officiell kanal för styrelsen, men det hindrar inte att det kommer inlägg där också från styrelsen, som komplement till massbrev lappar i porten eller information på vår hemsida.

Underhållsplan

En underhållsplan togs fram 2023 och sträcker sig 50 år. Underhållsplanen revideras årligen och styrelsen bedömer den som aktuell.

GB
PR
TR
CEK
TR

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifter

Inga avgiftshöjningar är för närvarande planerade under 2024.

Underhållsplan

Enligt underhållsplanen planeras renovering av källarfönster och målning av taksprång.

Reparationer och underhåll

Fortsatt rengöring av mossa väntas under 2024. Golven i TV 3,4 och grovtvättstugan ska målas, dessutom ska gavlar samt mellanrum mellan balkongerna målas. En föreningslokal ska iordningställas.

Övrigt

Fortsatt kommer fortlöpande reparation att ske efter behov och regelbunden utdelning av medlemsbrev med aktuell information.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	150
Under året avgående medlemmar	8
Under året tillkommande medlemmar	8
Medlemmar vid årets slut	150

Under året har 6 (8) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 544	4 313	4 243	4 176
Resultat efter finansiella poster	31	-1 044	-687	-662
Balansomslutning	11 319	11 315	12 244	13 285
Soliditet (%)	86,9	87,9	88,6	86,8
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	436	-	-	-
Årsavgift/ % totala intäkter	81	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	0	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	0	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	29	-	-	-
Sparande/kvm bostadsrättsyta	31	-	-	-
Energikostnad/kvm	195	-	-	-
Räntekänslighet i %	0	-	-	-

du

SB
PL TR
CEK

AS

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	662 232	4 131 914	6 057 462	-1 044 452
Balansering fg. års resultat			-1 044 452	1 044 452
Årets resultat				<u>30 989</u>
Eget kapital 2023-12-31	<u>662 232</u>	<u>4 131 914</u>	<u>5 013 010</u>	<u>30 989</u>

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 013 010
årets vinst	30 989
	<u>5 043 999</u>

disponeras så att
Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll avsättes
i ny räkning överföres

1 264 000
3 779 999
5 043 999

AM

CB

TR

BR

LER

ST

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 544 094	4 266 119
Övriga rörelseintäkter	3	78 460	47 863
Summa rörelseintäkter		4 622 554	4 313 982
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-3 411 884	-4 186 913
Övriga externa kostnader	5	-734 501	-651 632
Personalkostnader och arvoden	6	-338 683	-311 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-239 136	-234 734
Summa rörelsekostnader		-4 724 204	-5 384 399
Rörelseresultat		-101 650	-1 070 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134 828	26 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 188	-302
Summa finansiella poster		132 640	25 965
Resultat efter finansiella poster		30 990	-1 044 452
Årets resultat		30 989	-1 044 452

SB TR
M TEK
ST

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	2 098 501	2 259 105
Inventarier, verktyg och installationer	8	129 124	163 631
Summa materiella anläggningstillgångar		2 227 625	2 422 736

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	10 100	10 100
		10 100	10 100
Summa anläggningstillgångar		2 237 725	2 432 836

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		13 870	18 560
Övriga fordringar	10	212 508	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	376 699	282 700
Summa kortfristiga fordringar		603 077	301 260

Kassa och bank

Kassa och bank	12	8 478 673	8 581 629
Summa kassa och bank		8 478 673	8 581 629

Summa omsättningstillgångar 9 081 750 8 882 889

SUMMA TILLGÅNGAR 11 319 475 11 315 725

98
PK
LEK
AS

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	662 232	662 232
Fond för yttre underhåll	4 131 914	4 131 914
Summa bundet eget kapital	4 794 146	4 794 146

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 013 010	6 057 462
Årets resultat	30 989	-1 044 452
Summa fritt eget kapital	5 043 999	5 013 010

Summa eget kapital	9 838 145	9 807 156
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	693 180	618 332
Aktuella skatteskulder	15 231	15 361
Övriga skulder	13 113 121	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 659 798	874 876
Summa kortfristiga skulder	1 481 330	1 508 569

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 319 475	11 315 725 <i>hu</i>
---------------------------------------	-------------------	-----------------------------

SB *en*
12 *cell*
BT

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		30 989	-1 044 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		239 136	234 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		270 125	-809 718
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-317 177	-66 022
Förändring av kortfristiga skulder		-11 879	116 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-58 931	-759 658
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 025	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 025	0
Årets kassaflöde		-102 956	-759 658
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 581 629	9 341 288
Likvida medel vid årets slut		8 478 673	8 581 630

GG
M
M
ELL


Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Avsättning för framtida underhåll av fastigheten sker på basis av föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Tillgång	År
Byggnader	65
Inventarier	12
Markanläggningar	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obesktade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Handwritten signatures and initials:
AW
SE
PC
TA
CEK
ST

Skuldsättning/kvm totalyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta
Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Sparande/kvm bostadsrättsyta
Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter, garage/p-platser	290 034	248 930
Årsavgifter lägenheter	3 748 346	3 543 432
Hysesintäkter, lokaler	497 771	473 757
Elintäkt laddstolpar	8 060	0
Öres- och kronutjämning	-117	0
	4 544 094	4 266 119

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	59 865	0
Andelsutbetalning Riksbyggen	100	0
Försäkringsersättningar	18 495	23 531
Övriga rörelseintäkter	0	24 332
	78 460	47 863

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Entreprenadkostnad städ	228 579	216 422
Fastighetsskötsel utöver avtal	55 750	0
Serviceavtal	19 130	0
Snöröjning och sandning	141 719	48 042
Rep bostäder	13 141	0
Rep gemensamma utr	240 036	1 228 077
Fastighetsel	298 025	386 368
Fjärrvärme	1 374 096	1 261 569
Vatten	187 614	235 400
Sophämtning	222 496	142 597
Lokaler	5 472	0
Övrigt	22 304	0
Trädgårdsskötsel, yttre miljö	305 214	376 547
Fastighetsskatt	220 766	212 786
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	73 582	79 105
Programvaror	3 960	0
	3 411 884	4 186 913 <i>sk</i>

SE

TR

FR

CEK

A

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	6 437	472
Förbrukningsmaterial	12 410	1 570
Ersättningar till revisor	29 750	58 625
Övriga förvaltningskostnader	30 119	0
Konsultarvoden	65 812	0
Bankkostnader	5 284	8 673
Övriga externa tjänster	8 436	0
Kabel-TV	18 699	0
Kontorsmateriel	1 261	5 827
Telekommunikation	6 033	19 260
Företagsförsäkringar	151 930	136 203
Inkasso/betalningsföreläggande	525	0
Kostnader för bevakning och larm	36 391	0
Förvaltningsarvode, grundavtal	130 963	0
Redovisningstjänster	32 256	149 903
IT-tjänster	0	5 437
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	660
Föreningsavgifter	8 420	0
Övriga externa kostnader	8 420	20 949
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	908
Datakommunikation	181 355	231 750
Möten, cirklar o kurser	0	11 395
	734 501	651 632

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelse o vicevärd arvode	88 478	108 086
Sociala avgifter för löner och ersättningar	45 525	42 296
Löner kontor o övr timlön	204 480	160 538
Pensionsförsäkringspremier	200	200
	338 683	311 120

9/8 m
m
S

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	10 688 206	10 688 206
Årets anskaffningar	44 025	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 732 231	10 688 206
Ingående avskrivningar	-8 429 101	-8 228 875
Årets avskrivningar	-200 226	-200 226
Avskrivningar laddstolpar	-4 403	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 633 730	-8 429 101
Utgående redovisat värde	2 098 501	2 259 105
Taxeringsvärden byggnader	95 262 000	95 262 000
Taxeringsvärden mark	55 700 000	55 700 000
	150 962 000	150 962 000
Bokfört värde byggnader	1 107 501	1 268 105
Bokfört värde mark	991 000	991 000
	2 098 501	2 259 105

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 077 018	1 077 018
Årets anskaffning		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 077 018	1 077 018
Ingående avskrivningar	-913 387	-878 879
Årets avskrivningar	-34 508	-34 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-947 895	-913 387
Utgående redovisat värde	129 123	163 631

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC	5 000	5 000
Insats Bostadsföreningarnas Representantskap	5 100	5 100
	10 100	10 100

den
SG
EM
CEK
pe
SS

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	171 023	0
Fordringar hos leverantörer	41 484	0
	212 507	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald bevakningstjänst	12 011	10 969
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	65 003	62 613
Förutbetald försäkringspremie	169 121	151 930
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 256	0
Upplupen ränteintäkt	96 308	15 980
Förutbetald städkostnad	0	32 787
Förutbetald medlemskostnad	0	8 421
	376 699	282 700

Not 12 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 087 473	3 244 929
Länsförsäkringar, fastränteplaceringar	5 391 200	5 336 700
	8 478 673	8 581 629

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	61 730	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	35 948	0
Övriga kortfristiga skulder	15 443	0
	113 121	0

SB
TR
CEK
TR

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	351 308	378 826
Upplupen sophämningskostnad	4 681	7 738
Upplupen snöröjning och sand	68 206	24 875
Upplupen elkostnad	29 982	70 127
Upplupen fjärrvärmekostnad	205 620	182 334
Upplupna löner	0	150 740
Upplupna soc.avgifter	0	23 642
Upplupet revisionsarvode	0	8 594
Övriga upplupna kostnader	0	28 000
	659 797	874 876 <i>hw</i>

SG

JK

TR

CEL

ST

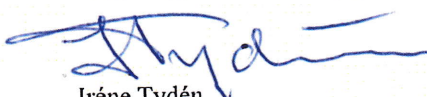
Örebro 2024-10-17



Göran Ekholm
Ordförande



Carl-Erik Kihlman
Vice ordförande



Iréne Tydén
Sekreterare

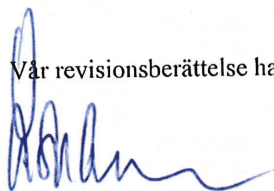


Tomas Rydell
Ledamot

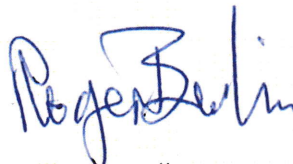


Patric Lidman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-21



Åsa Axell
Revisor



Roger Berlin
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Örebrohus nr 12, org.nr. 775000-2060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 12 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorenas 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-03 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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. *ku*

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 Riksbyggens Brf Örebrohus nr 12 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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, medelförvaltningen 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 ersättningskyldighet 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.

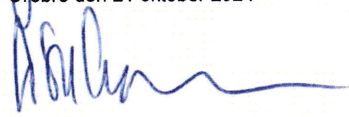
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

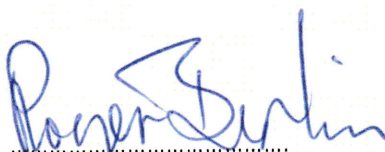
Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om Ekonomiska föreningar, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets slut där årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram av styrelsen.

Örebro den 21 oktober 2024



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB



Roger Berlin
Av föreningen vald revisor



Bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening där de boende äger marken och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Ägaren till en bostadsrätt äger rätten att bo i lägenheten. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. De som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka och ta ansvar för sin boendemiljö.

På föreningsstämman väljs en styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick samt bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten.

Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. Bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett så kallat bostadsrättstillägg.

Vissa föreningar har dock valt att inkludera bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRKLARINGAR

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivningar inventarier och värdeminskning av fastigheten

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningstiden blir då 20% av anskaffningsvärdet. Avskrivning av föreningens fastighet görs på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjort sedan föreningen bildades.

Balansräkning

Vissa föreningars ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier, mm.) Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen det vill säga hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital).

Verksamhetens resultat (enl. resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomiskverksamhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas till större yttre underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan skall finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bland annat vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Kassa

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig kassalikviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret.

Om intäkterna är större än kostnaderna blir resultatet en vinst. I annat fall blir resultatet en förlust. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapital-, underhålls och driftkostnader. En förlust kan täckas av genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras d.v.s föras över till följande verksamhetsår. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skulder

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Långfristiga skulder: Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Årsavgifter

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgifterna är i regel fördelade efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.