
Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Örebrohus nr 7
Org nr: 775000-2045



DAGORDNING

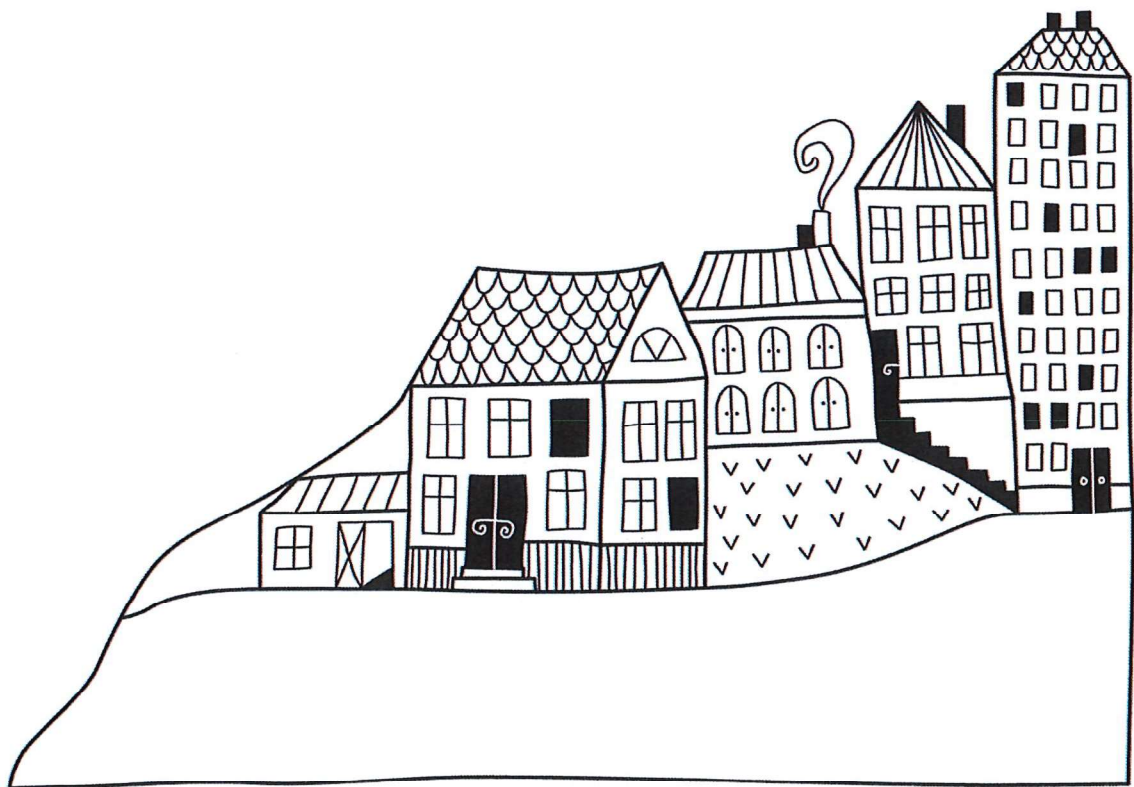
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

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 m²

Total bostadsarea 5 519 m²

Total lokalarea 106 m²

Årets taxeringsvärde 82 051 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 73 813 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, via Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. [iw](#)

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
TV/Bredband	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 159 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 33 750 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 125 tkr (200 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 932 tkr (166 kr/m²) som är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen efter beaktande av redan avsatta medel i fonden. [hw](#)

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	2022
Laine Larsson	Vice ordförande	2023
Elias Jakobsson	Sekreterare	2023
Lars Skymberg	Ledamot	2022
Stefan Eriksson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Slyt	Suppleant	2022
Lovisa Persson	Suppleant	2023
Monica Winblad, avgått under året	Suppleant	2023
Öie Grethes	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Heléne Maijgren, BoRevision AB	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Ekenberg	2022
Lars Bergman	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Marianne Hamp, Laine Larsson, Elias Jakobsson och Lars Skymberg, 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 407 tkr är något lägre än fjolårets resultat som var 686 tkr. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 2%.

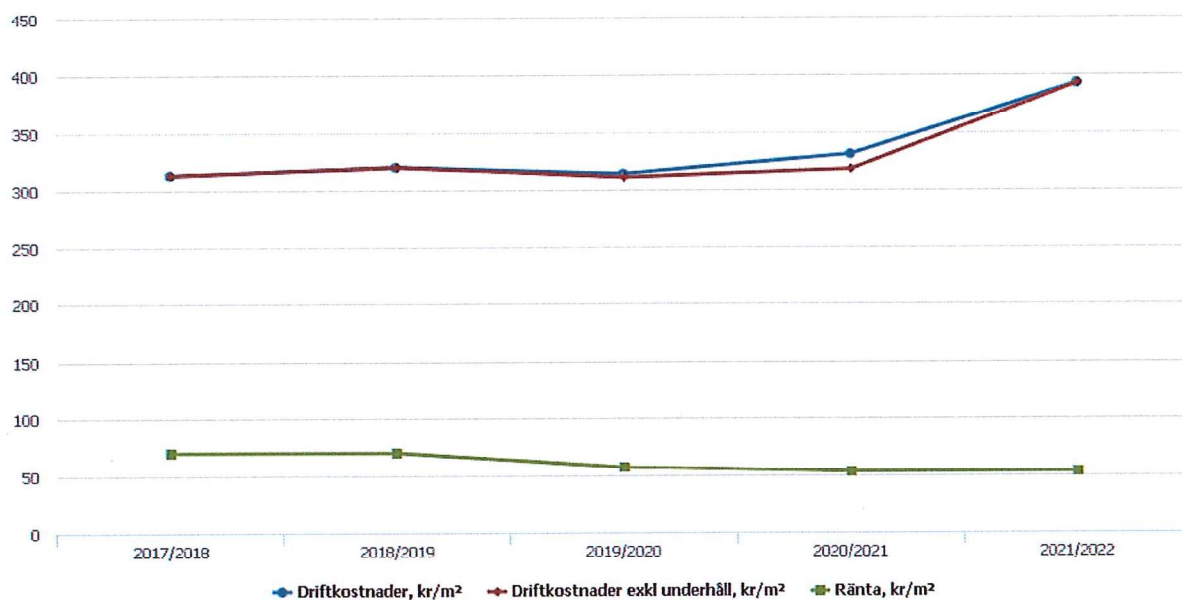
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0% från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st). 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 453	4 463	4 347	4 340	4 323
Resultat efter finansiella poster	406	686	794	739	756
Balansomslutning	32 183	32 070	32 448	32 822	32 455
Soliditet %	21	20	18	15	13
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	553	543	528	528	516
Bränsletillägg, kr/m ²	165	165	165	165	168
Driftkostnader, kr/m ²	393	331	314	320	313
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	393	318	311	320	313
Ränta, kr/m ²	53	53	57	70	70
Underhållsfond, kr/m ²	1 344	1 191	1 030	866	710
Lån, kr/m ²	4 315	4 370	4 581	4 813	4 870



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *hw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	199 166	6 629 633	-1 140 429	685 528
Disposition enl. årsstämmobeslut			685 528	-685 528
Reservering underhållsfond		932 000	-932 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				407 195
Vid årets slut	199 166	7 561 633	-1 386 901	407 195

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-454 901
Årets resultat	407 195
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-932 000
Summa	-979 706

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-979 706
--	-----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 453 289	4 462 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 952	59 668
Summa rörelseintäkter		4 488 241	4 522 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 209 313	-1 858 245
Övriga externa kostnader	Not 5	-426 679	-526 864
Personalkostnader	Not 6	-670 838	-674 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-498 165	-498 165
Summa rörelsekostnader		-3 804 994	-3 557 353
Rörelseresultat		683 247	964 938
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 528	12 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 046	7 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 626	-299 490
Summa finansiella poster		-276 052	-279 410
Resultat efter finansiella poster		407 195	685 528
Årets resultat		407 195	685 528

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	27 036 298	27 534 463
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 036 298	27 534 463
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	130 500	130 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 500	130 500
Summa anläggningstillgångar		27 166 798	27 664 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 346	729
Övriga fordringar	Not 9	13 388	13 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	174 066	244 918
Summa kortfristiga fordringar		188 800	259 035
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 827 354	4 146 007
Summa kassa och bank		4 827 354	4 146 007
Summa omsättningstillgångar		5 016 154	4 405 042
Summa tillgångar		32 182 952	32 070 005

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	199 166	199 166	
Fond för yttre underhåll	7 561 633	6 629 633	
Summa bundet eget kapital	7 760 799	6 828 799	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 386 901	-1 140 429	
Årets resultat	407 195	685 528	
Summa fritt eget kapital	-979 706	-454 901	
Summa eget kapital	6 781 093	6 373 898	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 665 543	18 198 990
Summa långfristiga skulder		18 665 543	18 198 990
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 608 447	6 385 000
Leverantörsskulder		276 863	188 894
Skatteskulder		15 791	11 680
Övriga skulder	Not 13	244 495	245 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	590 721	665 667
Summa kortfristiga skulder		6 736 317	7 497 117
Summa eget kapital och skulder		32 182 952	32 070 005

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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. Räkna 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. *hw*

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


Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 054 420	2 994 300
Hyror, lokaler	76 810	76 117
Hyror, garage	169 632	170 332
Hyror, p-platser	62 891	62 234
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 778	-3 584
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 380	-7 232
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 907	-14 175
Bränsleavgifter, bostäder	928 212	928 212
Vattenavgifter	84 260	123 375
Elavgifter	87 129	133 044
Summa nettoomsättning	4 453 289	4 462 623

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	24 834	38 602
Intäkter inkasso	0	360
Övriga rörelseintäkter (främst från handkassan)	10 118	20 706
Summa övriga rörelseintäkter	34 952	59 668

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	0	-70 583
Reparationer	-158 540	-23 526
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 663	-135 063
Försäkringspremier	-82 748	-92 109
Digitala tjänster (bredband, TV)	-150 059	0
Återbäring från Riksbyggen	3 900	3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 991	0
Sotning	-3 772	0
Obligatoriska besiktningar	-69 066	-3 100
Snö- och halkbekämpning	-2 280	-950
Drift och förbrukning, övrigt	-2 113	-4 055
Förbrukningsinventarier	-28 302	-38 686
Fordons- och maskinkostnader	-2 697	-2 663
Vatten	-123 254	-120 664
Fastighetsel	-353 560	-329 656
Uppvärmning	-897 882	-805 743
Sophantering och återvinning	-121 315	-206 502
Förvaltningsarvode drift	-43 972	-28 245
Summa driftskostnader	-2 209 313	-1 858 245 

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-307 319	-295 867
IT-kostnader, ny hemsida år (2021-2022)	-36 453	-153 054
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-14 084	-1 460
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 341	-40 283
Representation	-3 341	-4 740
Kontorsmateriel	-8 594	-13 534
Telefon och porto	-6 420	-5 350
Medlems- och föreningsavgifter	-8 352	2 088
Bankkostnader	-2 574	-2 156
Övriga externa kostnader	-950	-183
Summa övriga externa kostnader	-426 679	-526 864

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-326 315	-334 355
Uttagsskatt på egna arbeten	-111 193	-102 564
Styrelsearvoden	-72 775	-70 246
Sammanträdesarvoden	-17 589	-24 064
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 000
Pensionskostnader	-15 097	-14 584
Övriga personalkostnader	-2 000	0
Sociala kostnader	-123 869	-126 267
Summa personalkostnader	-670 838	-674 079 <i>lm</i>

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
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
	36 238 598	36 238 598
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 121 328	-7 724 814
Tillkommande utgifter	-582 806	-481 155
	-8 704 134	-8 205 969
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-396 514	-396 514
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-101 651	-101 651
	-498 165	-498 165
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 202 299	-8 704 134
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 036 299	27 534 464
Varav		
Byggnader	13 885 202	14 281 716
Mark	12 819 041	12 819 041
Tillkommande utgifter	332 056	433 707
Taxeringsvärden		
Bostäder	81 000 000	73 000 000
Lokaler	1 051 000	813 000
Totalt taxeringsvärde	82 051 000	73 813 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 051 000</i>	<i>45 813 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
Not 8 Andra långfristiga fordringar	2022-06-30	2021-06-30
261 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	130 500	130 500
Summa andra långfristiga fordringar	130 500	130 500
Not 9 Övriga fordringar	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	13 388	13 388
Summa övriga fordringar	13 388	13 388

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna hyresintäkter	0	85 710
Upplupna ränteintäkter	4 137	3 726
Förutbetalda försäkringspremier	49 092	49 525
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 699	66 328
Förutbetald digital-tv och bredbandsavgift	37 516	37 040
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 623	2 088
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 066	244 918

Not 11 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	3 886	4 250
Bankmedel	2 512 412	2 504 898
Transaktionskonto	2 311 056	1 636 859
Summa kassa och bank	4 827 354	4 146 007

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	24 273 990	24 583 990
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-270 000	-310 000
Nästa års omsättning av lån	-5 338 447	-6 075 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 665 543	18 198 990

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,11%	2023-05-25	5 378 447,00	0,00	40 000,00	5 338 447,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2024-03-01	6 075 000,00	0,00	100 000,00	5 975 000,00
SWEDBANK	0,96%	2025-04-25	1 520 000,00	0,00	70 000,00	1 450 000,00
SWEDBANK	1,46%	2026-05-25	5 535 543,00	0,00	0,00	5 535 543,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2027-03-01	6 075 000,00	0,00	100 000,00	5 975 000,00
Summa			24 583 990,00	0,00	310 000,00	24 273 990,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 270 tkr samt omsätta lån för 5 338 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 1 550 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen. Skulden om 5 år beräknas uppgå till 22 724 tkr.

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	31 085 300	31 085 300 <i>hw</i>

Not 13 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	76 893	76 893
Skuld för moms	100 480	102 564
Skuld sociala avgifter och skatter	67 182	65 551
Skulder fackföreningsavgift	0	610
Clearing	-60	259
Summa övriga skulder	244 495	245 876

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	57 248	53 618
Upplupna sociala avgifter	17 987	16 847
Upplupna räntekostnader	21 975	20 634
Upplupna elkostnader	30 610	27 732
Upplupna värmekostnader	40 930	14 527
Upplupna kostnader för renhållning	0	77 477
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 973	87 089
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	386 998	367 743
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	590 721	665 667

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. [lv](#)

Styrelsens underskrifter

Örebro 2022-10-18

Ort och datum

Marianne Hamp

Marianne Hamp

Elias Jakobsson

Elias Jakobsson

Laine Larsson

Laine Larsson

Lars Skymberg

Lars Skymberg

Stefan Eriksson

Stefan Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 10 2022

Heléne Maijgren

Heléne Maijgren
Revisor BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Örebrohus nr 7, org.nr. 775000-2045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 7 för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 7 för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 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:

- företaget 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.

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 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 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 överträdelse 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 21/10 2022



Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

RBF Örebrohus nr 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Örebrohus nr 7 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

