

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Örebrohus nr 7
Org nr: 775000-2045



DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämmoordförande.
.....
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 skall 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 7 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 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.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	40	33

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, via Proinova.

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning (underhållsplan)	Riksbyggen
Fastighetsservice (trappstädning)	Riksbyggen
El	Jämtkraft, Eon
TV/Bredband	Tele2
Sophantering	Ragnsells

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 38 tkr och planerat underhåll för 178 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 32 077 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 069 tkr (193 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 107 tkr (200 kr/m²) som är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen efter beaktande av redan avsatta medel i fonden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	1 838
Markytor	50 000
Övrigt	126 153

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	2024
Lars Skymberg	Vice ordförande	2024
Laine Larsson	Ledamot	2025
Ingvar Slyt	Ledamot	2025
Stefan Eriksson	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agnes Holmquist	Suppleant	2025
Amanda Karlsson	Suppleant	2024
Pernilla Gunnarsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenny Wilhelmsson	Förtroendevald revisor	2024
BoRevision AB	Åsa Axell	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Ekenberg	2024
Lars Bergman	2024

Föreningens firmatecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Marianne Hamp, Lars Skymberg och Ingvar Slyt, 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 619 tkr är något lägre än fjolårets resultat som var 658 tkr. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-07.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 867 kr/m²/år.

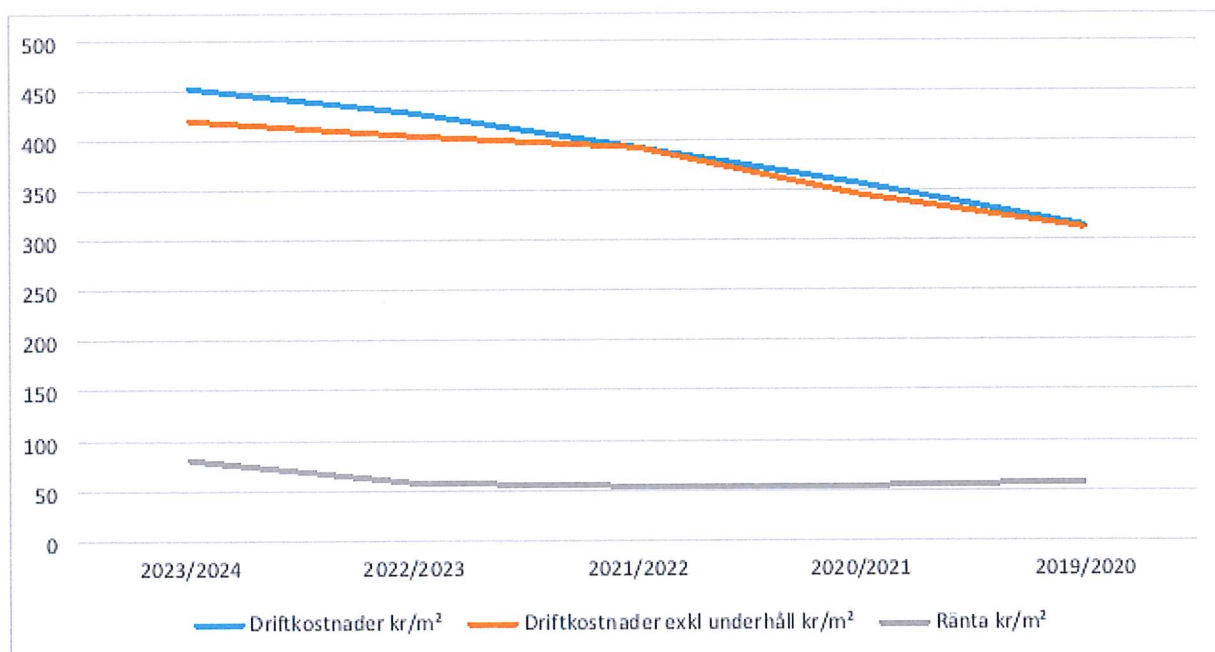
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 232	4 785	4 453	4 463	4 347
Rörelsens intäkter	5 254	4 919	4 488	4 522	4 379
Resultat efter finansiella poster*	619	658	407	686	794
Årets resultat	619	658	407	686	794
Balansomslutning	30 611	31 118	32 183	32 070	32 448
Årets kassaflöde	21	-711	681	101	29
Soliditet %*	26	24	21	20	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	90	93	92	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	867	789	738	743	735
Driftkostnader kr/kvm	451	427	393	357	314
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	419	404	393	344	311
Energikostnad kr/kvm*	292	271	244	223	224
Underhållsfond kr/kvm	1 652	1 487	1 344	1 191	1 030
Sparande kr/kvm*	231	229	161	223	232
Ränta kr/kvm	80	56	53	53	57
Skuldsättning kr/kvm*	3 804	4 029	4 315	4 370	4 581
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 804	4 029	4 315	4 370	4 581
Räntekänslighet %*	4,4	5,1	5,8	5,9	6,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	199 166	8 364 352	-1 782 425	658 109
Disposition enl. årsstämmobeslut			658 109	-658 109
Reservering underhållsfond		1 107 000	-1 107 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-177 991	177 991	
Årets resultat				618 834
Vid årets slut	199 166	9 293 361	-2 053 325	618 834

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 124 316
Årets resultat	618 834
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 107 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	177 991
Summa	-1 434 491

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 434 491

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

an

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 232 218	4 784 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 210	134 432
Summa rörelseintäkter		5 254 428	4 919 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 492 536	-2 400 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-483 294	-440 198
Personalkostnader	Not 6	-723 116	-673 691
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-498 165	-498 165
Summa rörelsekostnader		-4 197 111	-4 012 253
Rörelseresultat		1 057 317	906 861
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 610
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 241	65 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 724	-316 689
Summa finansiella poster		- 438 483	-248 752
Resultat efter finansiella poster		618 834	658 109
Årets resultat		618 834	658 109

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	26 039 968	26 538 133
Summa materiella anläggningstillgångar		26 039 968	26 538 133
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	130 500	130 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 500	130 500
Summa anläggningstillgångar		26 170 468	26 668 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-42	-33
Övriga fordringar	Not 9	110 965	111 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	191 314	220 439
Summa kortfristiga fordringar		302 237	332 100
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 137 983	4 116 797
Summa kassa och bank		4 137 983	4 116 797
Summa omsättningstillgångar		4 440 220	4 448 897
Summa tillgångar		30 610 687	31 117 530

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 166	199 166
Fond för yttre underhåll		9 293 361	8 364 352
Summa bundet eget kapital		9 492 527	8 563 518
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 053 325	-1 782 425
Årets resultat		618 834	658 109
Summa fritt eget kapital		-1 434 491	-1 124 316
Summa eget kapital		8 058 036	7 439 202
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 210 543	12 620 543
Summa långfristiga skulder		11 210 543	12 620 543
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 185 000	10 045 000
Leverantörsskulder		261 818	143 554
Skatteskulder		5 682	15 778
Övriga skulder	Not 13	201 385	248 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	688 224	605 203
Summa kortfristiga skulder		11 342 109	11 057 786
Summa eget kapital och skulder		30 610 687	31 117 530

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 013 261	906 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	498 165	498 165
	1 511 426	1 405 026
Erhållen ränta	59 241	67 937
Erlagd ränta	-449 288	-316 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 121 379	1 156 274
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	29 863	-143 300
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	139 942	-115 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 291 184	897 857
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 270 000	-1 608 447
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 270 000	-1 608 447
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	21 185	-710 557
Likvida medel vid årets början	4 116 797	4 827 354
Likvida medel vid årets slut	4 137 982	4 116 797
Kassa och Bank BR	4 137 983	4 116 797

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Tillkommande utgifter IMD El	Linjär	10
Tillkommande utgifter IMD Vatten	Linjär	10 <i>här</i>

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	3 496 500	3 237 504
Hyror, lokaler	84 137	79 886
Hyror, garage	192 000	192 000
Hyror, p-platser	82 800	81 848
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 298	-4 356
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-400	-800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-3 000
Bränsleavgifter, bostäder	1 002 360	929 814
Vattenavgifter	193 070	117 259
Elavgifter	186 349	154 527
Summa nettoomsättning	5 232 218	4 784 682

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	7 640	19 388
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Erhållna statliga bidrag	0	98 308
Övriga rörelseintäkter	14 570	16 740
Summa övriga rörelseintäkter	22 210	134 432

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-177 991	-129 281
Reparationer	-37 960	-139 959
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-152 320	-147 972
Försäkringspremier	-123 373	-103 625
Kabel- och digital-TV	-150 276	-150 097
Återbäring från Riksbyggen	400	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 133	0
Obligatoriska besiktningar	-3 450	-4 069
Snö- och halkbekämpning	-5 815	-2 193
Drift och förbrukning, övrigt	-429	-1 226
Förbrukningsinventarier	-29 346	-32 574
Fordons- och maskinkostnader	-8 704	-3 377
Vatten	-147 799	-140 228
Fastighetsel	-339 188	-395 396
Uppvärmning	-1 110 343	-987 570
Sophantering och återvinning	-163 627	-145 294
Förvaltningsarvode drift	-30 184	-20 538
Summa driftskostnader	-2 492 536	-2 400 199

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-346 035	-334 865
IT-kostnader	-13 852	-8 969
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-12 625
Övriga försäljningskostnader	-4 124	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 469	-33 384
Kreditupplysningar	-650	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 638	-13 829
Representation	-2 826	-2 132
Kontorsmateriel	-15 406	-11 778
Telefon och porto	-3 421	-4 920
Medlems- och föreningsavgifter	-8 352	-8 352
Konsultarvoden	-50 000	0
Bankkostnader	-6 233	-2 697
Övriga externa kostnader	-5 787	-6 648
Summa övriga externa kostnader	-483 294	-440 198

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-357 150	-325 328
Uttagsskatt	-116 854	-109 573
Styrelsearvoden	-76 200	-78 850
Sammanträdesarvoden	-16 588	-18 938
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 000
Pensionskostnader	-22 108	-13 164
Sociala kostnader	-132 215	-125 838
Summa personalkostnader	-723 116	-673 691

Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	22 403 044	22 403 044
Mark	12 819 041	12 819 041
Tillkommande utgifter	1 016 513	1 016 513
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 238 598	36 238 598

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 914 356	-8 517 842
Tillkommande utgifter	-786 109	-684 457
	-9 700 465	-9 202 299
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	-10 198 630	-9 700 464
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 039 968	26 538 134

Varav

Byggnader	13 092 174	13 488 868
Mark	12 819 041	12 819 041
Tillkommande utgifter	128 753	230 405

Taxeringsvärden

Bostäder	51 000 000	51 000 000
Lokaler	1 051 000	1 051 000

Totalt taxeringsvärde

	82 051 000	82 051 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 051 000</i>	<i>52 051 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
261 andelar à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	130 500	130 500
Summa andra långfristiga fordringar	130 500	130 500

Not 9 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	110 965	111 694
Summa övriga fordringar	110 965	111 694

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	37 474
Förutbetalda försäkringspremier	65 430	55 787
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 103	84 915
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 569	37 569
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 606
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212	2 088
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 314	220 439

Not 11 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	11 307	3 680
Bankmedel	3 624 136	3 531 447
Transaktionskonto	502 540	581 670
Summa kassa och bank	4 137 983	4 116 797

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	21 395 543	22 665 543
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-270 000	-270 000
Nästa års omsättning av lån	-9 915 000	-9 775 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 210 543	12 620 543

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,50%	2024-11-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2024-12-03	5 875 000,00	0,00	1 100 000,00	4 775 000,00
SWEDBANK	0,96%	2025-04-25	1 380 000,00	0,00	70 000,00	1 310 000,00
SWEDBANK	1,46%	2026-05-25	5 535 543,00	0,00	0,00	5 535 543,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2027-03-01	5 875 000,00	0,00	100 000,00	5 775 000,00
Summa			22 665 543,00	0,00	1 270 000,00	21 395 543,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 270 tkr samt omsätta lån för 9 915 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 1 350 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen. Skulden om 5 år beräknas uppgå till 20 045 tkr.

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	31 085 300	31 085 300

Not 13 Övriga skulder	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	55 347	76 893
Skuld för moms	112 145	102 239
Skuld sociala avgifter och skatter	29 074	68 966
Clearing	0	153
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 820	0
Summa övriga skulder	201 385	248 251

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna semesterlöner	49 918	46 767
Betalda semesterlöner arbetare, underlag till uttagsskatt	-1 185	0
Upplupna löner och arvoden	114 672	0
Upplupna sociala avgifter	14 694	14 694
Upplupna räntekostnader	48 436	37 733
Upplupna elkostnader	10 421	30 057
Upplupna värmekostnader	46 650	44 056
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	-311	0
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 419
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 929	415 477
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	688 224	605 203

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Örebro 24/10 2024

Ort och datum

Marianne Hamp

Marianne Hamp

Lars Skymberg

Lars Skymberg

Laine Larsson

Laine Larsson

Ingvar Slyt

Ingvar Slyt

Stefan Eriksson

Stefan Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats de 28/10 2024

Åsa Axell

Åsa Axell
Revisor Borevision AB

Kenny Wilhelmsson

Kenny Wilhelmsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Örebrohus Nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AM

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Örebrohus Nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den 28 / 10 2024



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Kenny Wilhelmsson
Av föreningen vald revisor