

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Örebrohus nr 18
Org nr: 716411-5490



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- 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 stämмоordförande 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 och andra eventuella ersättningar 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 medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

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



Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 18 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 medlemmars 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 1977-09-29. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-28. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 430 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 252 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastigheter ligger på Lundbackavägen 1-19 och Vetevägen 1-126 i Hovsta, Örebro. Föreningen äger 78 lägenheter och småhus. Fastigheternas byggnadsår är 1978-1979. Samtliga bostadslägenheter är upplåta med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	12	
3 rum och kök	44	
4 rum och kök	15	
5 rum och kök	7	

	Boarea	Tomtarea
Flerfamiljshus, 36 st. lgh	2 750 m ²	3 437 m ²
Småhusfastighet, 42 st.	3 885 m ²	14 634 m ²
Total area	6 635 m ²	18 071 m ²

Årets taxeringsvärde 103 207 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 79 941 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

Bostadsrättsföreningen ingår i Samfällighetsföreningen Örebrohus 18 tillsammans med egenägda bostäder på Vetevägen och Lundbackavägen. Samfälligheten förvaltar och ansvarar för vattenförsörjning, tvättstugan, garagelängorna samt markytorna och p-platserna inom bostadsområdet.

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 131 tkr och planerat underhåll för 209 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan som uppdaterades senast i mars 2023 visar på ett underhållsbehov på 49 330 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 644 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 1 323 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	209 132 <i>U</i>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Karlsson	Ordförande	2024
Eva Ströman	Vice Ordförande	2024
Åsa Johansson	Sekreterare	2025
Sofia Verronen	Ledamot	2024
Arne Nilsson	Ledamot	2024
Jonas Nytorp	Ledamot Riksbyggen	2099

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nelson Galeano	Suppleant	2024
Robert Jacobsson	Suppleant	2024
Malin Rilde	Suppleant Riksbyggen	2099

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Jesper Funch BoRevision AB	Förtroendevald revisor

Valberedning

Ann-Britt Eriksson
Sandra Sungberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under verksamhetsåret beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5% från och med 1/7 2023.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

Under nästa räkenskapsår har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 8% från och med 1/7 2024.

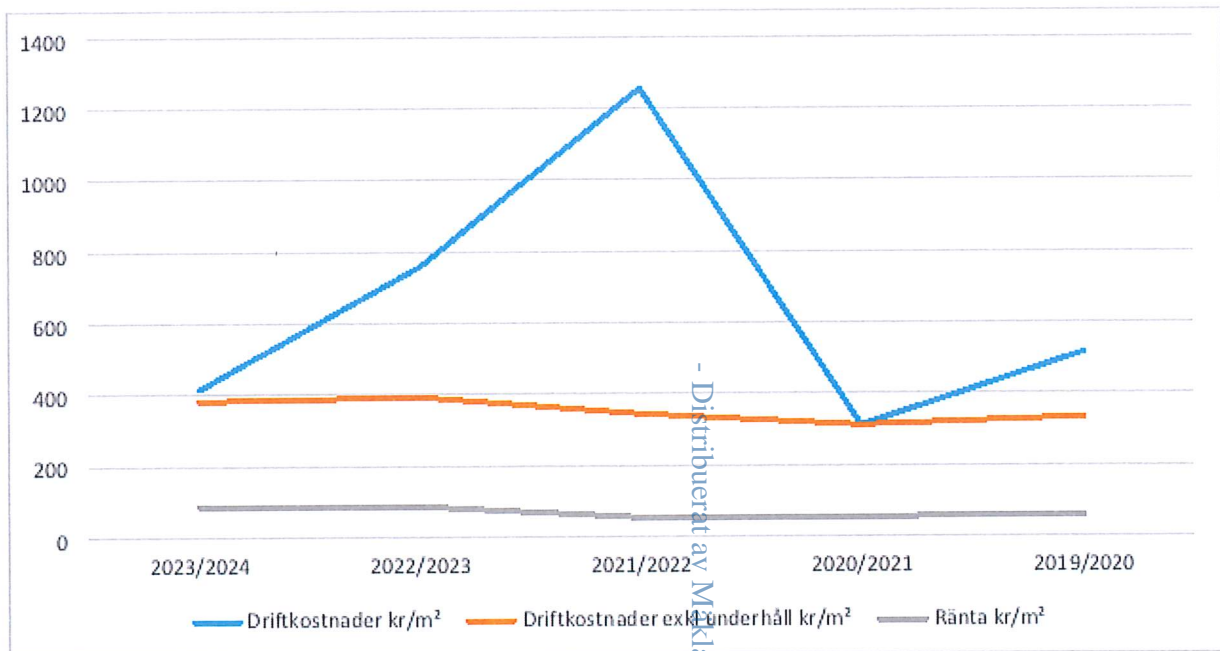
Styrelsen ser också att de åtgärder man vidtagit under de senaste åren har minskat både föreningens miljöpåverkan samt stärkt områdets attraktionskraft och värde.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 959	4 559	4 278	4 120	4 125
Resultat efter finansiella poster*	822	-1 779	-5 277	928	-460
Balansomslutning	41 739	41 432	44 927	44 162	43 570
Soliditet %*	27	25	27	40	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	98	99	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	747	687	645	621	622
Driftkostnader kr/kvm	413	754	1 252	311	516
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	382	388	344	311	333
Energikostnad kr/kvm*	45	50	41	31	41
Sparande kr/kvm*	220	163	178	205	178
Ränta kr/kvm	84	83	52	50	56
Skuldsättning kr/kvm*	4 480	4 567	4 645	3 889	3 941
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 480	4 567	4 645	3 889	3 941
Räntekänslighet %*	6,0	6,6	7,2	6,3	6,3

* obligatoriska nyckeltal



l
2024

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. Småhusen tecknar egna abonnemang för el och värme, varför detta inte ingår i den genomsnittliga årsavgiften.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. Nyckeltalet för energikostnad är onormalt lågt, på grund av att småhusen tecknar egna abonnemang för el och värme. Vatten debiteras via samfälligheten och ingår därmed inte heller i beräkningen. Redovisat nyckeltal inkluderar endast el och värme för flerbostadshusen, fördelat på den totala ytan för både flerbostadshus och småhus.

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.

AW

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 472 293	8 275 197	1 508 906	-1 779 084
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 779 084	1 779 084
Reservering underhållsfond		1 323 000	-1 323 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-209 132	209 132	
Årets resultat				821 777
Vid årets slut	2 472 293	9 389 065	-1 384 046	821 777

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-270 179
Årets resultat	821 777
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 323 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	209 132
Summa	-562 270

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 562 270

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 958 776	4 559 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 932	86 358
Summa rörelseintäkter		4 973 708	4 645 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 740 385	-5 004 611
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 888	-335 105
Personalkostnader	Not 6	-132 158	-125 180
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-430 380	-430 380
Summa rörelsekostnader		-3 638 811	-5 895 276
Rörelseresultat		1 334 897	-1 249 582
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	50
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 850	24 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 971	-554 451
Summa finansiella poster		-513 120	-529 503
Resultat efter finansiella poster		821 777	-1 779 084
Årets resultat		821 777	-1 779 084

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	37 490 385	37 920 765
Summa materiella anläggningstillgångar		37 490 385	37 920 765
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		37 492 885	37 923 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 602	21
Övriga fordringar	Not 9	210 628	157 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	366 134	340 178
Summa kortfristiga fordringar		581 363	497 521
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 665 001	3 011 095
Summa kassa och bank		3 665 001	3 011 095
Summa omsättningstillgångar		4 246 364	3 508 616
Summa tillgångar		41 739 249	41 431 881

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 472 293	2 472 293	
Fond för yttre underhåll	9 389 065	8 275 197	
Summa bundet eget kapital	11 861 358	10 747 490	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 384 047	1 508 906	
Årets resultat	821 777	-1 779 084	
Summa fritt eget kapital	-562 270	-270 179	
Summa eget kapital	11 299 088	10 477 311	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	29 182 061	25 023 727
Summa långfristiga skulder		29 182 061	25 023 727
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	545 000	5 278 334
Leverantörsskulder		88 727	27 058
Skatteskulder		47 886	26 527
Övriga skulder		115 286	77 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	461 200	520 930
Summa kortfristiga skulder		1 258 099	5 930 843
Summa eget kapital och skulder		41 739 249	41 431 881

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 334 897	-1 249 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	430 380	430 380
	1 765 278	-819 202
Erhållen ränta	46 850	24 948
Erlagd ränta	-559 971	-554 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 252 157	-1 348 705
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-83 842	182 607
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	60 590	-1 200 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 228 905	-2 367 021
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-575 000	-515 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-575 000	-515 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	653 905	-2 882 021
Likvida medel vid årets början	3 011 095	5 893 116
Likvida medel vid årets slut	3 665 001	3 011 095
Kassa och Bank BR	3 665 001	3 011 095

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	120
Tillkommande utgifter	Linjär	40 <i>uu</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	4 467 792	4 162 083
Bränsleavgifter, bostäder	451 060	365 063
Vattenavgifter	39 924	32 191
Summa nettoomsättning	4 958 776	4 559 337

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	14 276	11 353
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-10
Erhållna statliga bidrag	0	67 456
Övriga rörelseintäkter	656	960
Försäkringsersättningar	0	6 599
Summa övriga rörelseintäkter	14 932	86 358

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-209 132	-2 428 293
Reparationer	-130 959	-179 063
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-432 746	-433 406
Samfällighetsavgift	-1 451 367	-1 450 863
Försäkringspremier	-173 943	-150 117
Återbäring från Riksbyggen	300	3 200
Serviceavtal	-33 783	-36 597
Obligatoriska besiktningar	-12 566	0
Fastighetsel	-296 190	-329 472
Summa driftskostnader	-2 740 385	-5 004 611

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-261 271	-253 936
IT-kostnader	-15 746	-16 966
Arvode, yrkesrevisor	-13 500	-13 500
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 350	-19 212
Kreditupplysningar	-60	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 515	-10 952
Kontorsmateriel	-12 750	-6 375
Medlems- och föreningsavgifter	-7 680	-7 680
Bankkostnader	-3 683	-4 661
Övriga externa kostnader	-302	-1 824
Summa övriga externa kostnader	-335 888	-335 105

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-68 760	-64 400
Sammanträdesarvoden	-34 375	-33 712
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 501	-6 300
Sociala kostnader	-21 522	-20 768
Summa personalkostnader	-132 158	-125 180

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 653 509	20 653 509
Mark	14 384 616	14 384 616
Tillkommande utgifter	8 349 011	8 349 011
Markinventarier	600 000	600 000
	43 987 136	43 987 136

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 796 570	-3 574 915
Tillkommande utgifter	-1 669 802	-1 461 076
Markinventarier	-600 000	-600 000
	-6 066 372	-5 635 991

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-221 655	-221 655
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-208 725	-208 725
	-430 380	-430 380

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-6 496 752 **-6 066 371**

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

37 490 384 **37 920 766**

Byggnader	16 635 284	16 856 940
Mark	14 384 616	14 384 616
Tillkommande utgifter	6 470 484	6 679 210

Not 8 Andra långfristiga fordringar

2024-06-30 **2023-06-30**

Andra långfristiga fordringar	2 500	2 500
-------------------------------	-------	-------

Summa andra långfristiga fordringar

2 500 **2 500**

Not 9 Övriga fordringar

2024-06-30 **2023-06-30**

Skattekonto	199 529	157 322
Momsfordringar	11 099	0

Summa övriga fordringar

210 628 **157 322**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna hyresintäkter	79 633	73 748
Förutbetalda försäkringspremier	94 600	79 344
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 370	64 266
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 568	1 920
Förutbetald samfällighetsavgift	120 963	120 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	366 134	340 178

Not 11 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 594 031	1 552 216
Transaktionskonto	2 070 969	1 458 880
Summa kassa och bank	3 665 001	3 011 095

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	29 727 061	30 302 061
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-545 000	-425 000
Nästa års omsättning av lån	0	-4 853 334
Långfristig skuld vid årets slut	29 182 061	25 023 727

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-07-30	5 627 015,00	0,00	60 000,00	5 567 015,00
SWEDBANK	1,06%	2026-05-25	7 555 911,00	0,00	85 000,00	7 470 911,00
STADSHYPOTEK	3,39%	2026-06-30	3 003 334,00	0,00	150 000,00	2 853 334,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-09-30	2 150 000,00	0,00	200 000,00	1 950 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2027-04-30	10 115 801,00	0,00	80 000,00	10 035 801,00
SWEDBANK	3,80%	2028-02-25	1 850 000,00	0,00	0,00	1 850 000,00
Summa			30 302 061,00	0,00	575 000,00	29 727 061,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 545 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	66 025	78 661
Upplupna elkostnader	20 384	21 503
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	28 805
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	374 791	391 961
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	461 200	520 930

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	40 476 000	40 476 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.


Hand

Styrelsens underskrifter


Örebro 241104
Ort och datum

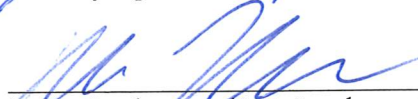

Göran Karlsson


Eva Ströman



Sofia Verronen

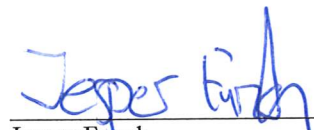

Jonas Nytorp


Arne Nilsson


Robert Jacobsson - tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-11-04


Åsa Axell
BoRevision AB


Jesper Funch
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Örebrohus Nr 18, org.nr. 716411-5490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Örebrohus Nr 18 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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

Ordinarie föreningsstämma utsåg Heléne Majjgren från BoRevision till revisor. Då hon avgått har revisionen i stället utförts av undertecknad revisor från BoRevision, som dock inte med namn är utsedd av föreningsstämman.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Örebrohus Nr 18 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:


- 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.

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 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 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 räkenskaper. 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 4 / 11 2024



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Jesper Funch
Av föreningen vald revisor

RBF Örebrohus nr 18

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Örebrohus nr 18 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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