

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Örebrohus nr 18  
Org nr: 716411-5490





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 18 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 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 2018-10-29. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 430 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 508 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 <sup>2</sup>	3 437 m <sup>2</sup>
Småhusfastighet, 42 st.	3 885 m <sup>2</sup>	14 634 m <sup>2</sup>
Lokal	421 m <sup>2</sup>	561 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	7 056 m <sup>2</sup>	18 632 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	79 941 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	77 508 000 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 tvättstugan, garagelängorna samt markytorna och 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 113 tkr och planerat underhåll för 6 029 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan som uppdaterades senast i maj 2019 visar på ett underhållsbehov på 46 094 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 536 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 1 149 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Takomläggning	6 028 902 kr 

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Göran Karlsson	Ordförande	2022
Åsa Johansson	Sekreterare	2023
Erik Nilsson	Vice ordförande	2023
Vanja Karlström	Ledamot	2022
Arne Nilsson	Ledamot	2022
Rickard Johansson	Ledamot Riksbyggen	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
My Paulsson	Suppleant	2022
Karin Karlsson	Suppleant	Avgått
Malin Rilde	Suppleant Riksbyggen	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Conny Karlsson	Förtroendevald revisor
Heléne Majjgren	BoRevision AB

#### Valberedning

Ann-Britt Eriksson

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt med underhåll av tak. Hittills har det kostat 6 029 tkr som har belastat underhållsfonden. Offerterna för takbyte etapp 1 låg på 3 207 500 kr, etapp 2, 2 448 750 kr och etapp 3, 2 437 500 kr. Det togs ett extra lån inför etapp 3 på 3 000 tkr.


## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under verksamhetsåret beslutade styrelsen att höja avgifterna med 2% från och med 1/4 2022.

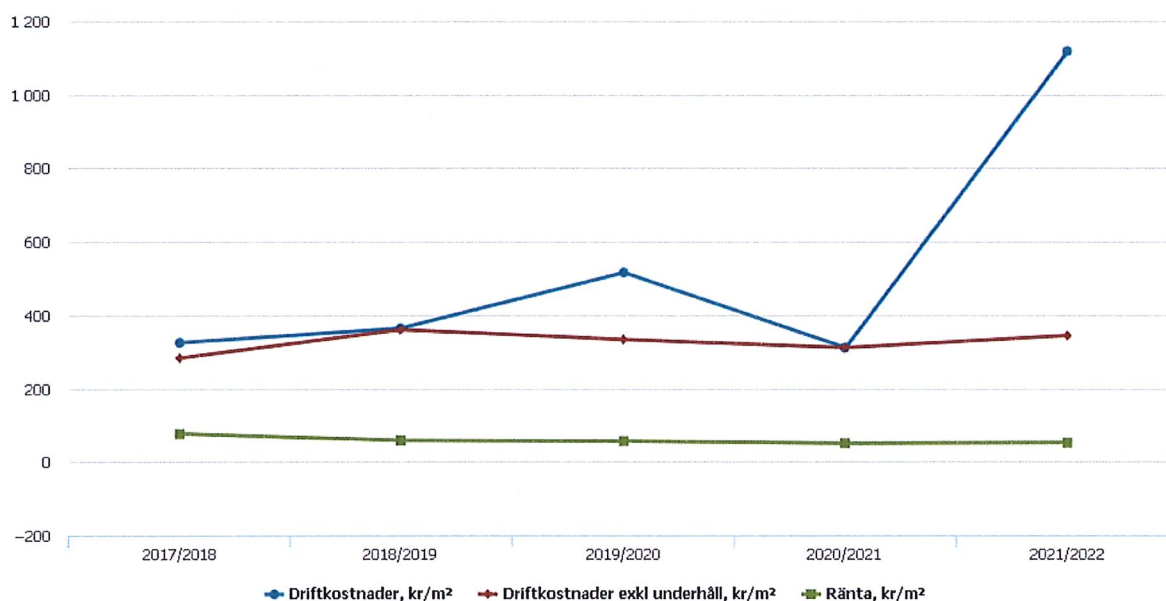
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 599 kr/m<sup>2</sup>/år.

Under nästa räkenskapsår har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3,6% från och med 1/4 2023.

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 (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 278	4 120	4 125	4 151	4 223
Resultat efter finansiella poster	-5 277	928	-460	850	803
Balansomslutning	44 927	44 162	43 570	44 384	46 199
Soliditet %	27	40	38	38	35
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 252	311	516	364	325
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	344	311	333	360	283
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	52	50	56	58	76



**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	2 472 293	14 510 292	-377 058	928 310
Disposition enl. årsstämmobeslut			928 310	-928 310
Reservering underhållsfond		1 149 000	-1 149 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 028 802	6 028 802	
Årets resultat				-5 277 442
Vid årets slut	2 472 293	9 630 490	5 431 054	-5 277 442


## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	551 252
Årets resultat	-5 277 442
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 149 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 028 802
<b>Summa</b>	<b>153 613</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>153 613</b>
--	----------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 277 807	4 119 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 697	17 591
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 304 504</b>	<b>4 137 467</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 316 281	-2 065 684
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 473	-267 965
Personalkostnader	Not 6	-123 274	-119 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-430 380	-430 380
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 242 408</b>	<b>-2 883 190</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 937 904</b>	<b>1 254 277</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		240	240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 714	7 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 492	-333 265
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-339 538</b>	<b>-325 967</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 277 442</b>	<b>928 310</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 277 442</b>	<b>928 310</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	38 351 145	38 781 526
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 351 145</b>	<b>38 781 526</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	2 500	2 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 353 645</b>	<b>38 784 026</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 234	720
Övriga fordringar	Not 10	72 971	40 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	595 923	523 817
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>680 128</b>	<b>564 906</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	5 893 116	4 812 855
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 893 116</b>	<b>4 812 855</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 573 244</b>	<b>5 377 761</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>44 926 890</b>	<b>44 161 787</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 472 293	2 472 293	
Fond för yttre underhåll	9 630 490	14 510 292	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 102 783</b>	<b>16 982 585</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	5 431 054	-377 058	
Årets resultat	-5 277 442	928 310	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>153 613</b>	<b>551 252</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 256 396</b>	<b>17 533 837</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 312 061	15 178 061
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 312 061</b>	<b>15 178 061</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	505 000	10 624 000
Leverantörsskulder		404 061	324 080
Skatteskulder		20 887	0
Övriga skulder	Not 14	77 341	78 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 351 143	423 064
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 358 433</b>	<b>11 449 889</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>44 926 890</b>	<b>44 161 787</b>

# 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. 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

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	3 904 432	3 814 434
Bränsleavgifter, bostäder	356 091	287 867
Vattenavgifter	17 284	17 575
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 277 807</b>	<b>4 119 876</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	25 502	17 051
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	1 200	540
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>26 697</b>	<b>17 591</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-6 028 902	0
Reparationer	-112 789	-81 236
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-432 153	-398 734
Arrendeavgifter	-1 254 240	-1 198 080
Försäkringspremier	-141 387	-127 374
Återbäring från Riksbyggen	3 300	2 500
Serviceavtal	-35 370	-44 683
Obligatoriska besiktningar	-21 919	-11 011
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 050
Fastighetsel	-271 741	-205 042
Förvaltningsarvode drift	-21 080	-975
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 316 281</b>	<b>-2 065 684</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-243 646	-236 484
IT-kostnader	-66 815	-174
Arvode, yrkesrevisorer	-13 000	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-2 975	0
Inkasso och KFM -avgifter	-1 170	540
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 474	-2 380
Kontorsmateriel	-7 424	-5 925
Medlems- och föreningsavgifter	-7 680	-5 760
Bankkostnader	-3 289	-2 157
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-372 473</b>	<b>-267 965</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 184	0
Styrelsearvoden	-55 062	-55 216
Sammanträdesarvoden	-35 520	-33 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 660	-9 520
Pensionskostnader	-93	0
Sociala kostnader	-20 755	-20 524
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-123 274</b>	<b>-119 160</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>43 987 136</b>	<b>43 987 136</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 353 259	-3 131 605
Tillkommande utgifter	-1 252 351	-1 043 625
Markinventarier	-600 000	-600 000
	<b>-5 205 610</b>	<b>-4 775 230</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-221 655	-221 655
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-208 725	-208 725
	<b>-430 380</b>	<b>-430 380</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 635 990</b>	<b>-5 205 610</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>38 351 146</b>	<b>38 781 527</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 078 595	17 300 250
Mark	14 384 616	14 384 616
Tillkommande utgifter	6 887 935	7 096 661 <i>hw</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	177 227	177 227
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>177 227</b>	<b>177 227</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-177 227	-177 227
	<b>-177 227</b>	<b>-177 227</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-177 227	-177 227
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-177 227</b>	<b>-177 227</b>
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Andra långfristiga fordringar	2 500	2 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	0	3 843
Skattkonto	72 971	36 526
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>72 971</b>	<b>40 369</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna hyresintäkter	90 290	85 196
Upplupna ränteintäkter	3 792	3 760
Förutbetalda försäkringspremier	70 773	70 615
Förutbetald förvaltningsarvode	62 702	59 121
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 667	5 605
Förutbetald samfällighetsavgift	362 700	299 520
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>595 923</b>	<b>523 817</b>



**Not 12 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	2 535 295	2 527 712
Transaktionskonto	3 357 821	2 285 143
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 893 116</b>	<b>4 812 855</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	30 817 061	25 802 061
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-505 000	-345 000
Nästa års omsättning av lån	0	-10 279 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>30 312 061</b>	<b>15 178 061</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,06%	2022-04-25	7 235 801,00	-7 175 801,00	60 000,00	0,00
SWEDBANK	1,47%	2024-02-09	1 850 000,00	0,00	0,00	1 850 000,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2024-06-30	3 243 334,00	0,00	150 000,00	3 093 334,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-07-30	5 747 015,00	0,00	60 000,00	5 687 015,00
SWEDBANK	1,06%	2026-05-25	7 725 911,00	0,00	85 000,00	7 640 911,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-09-30	0,00	2 500 000,00	150 000,00	2 350 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2027-04-30	0,00	10 195 801,00	0,00	10 195 801,00
<b>Summa</b>			<b>25 802 061,00</b>	<b>5 520 000,00</b>	<b>505 000,00</b>	<b>30 817 061,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 505 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 020 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 28 292 061 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Ställda säkerheter**

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	41 076 000	41 076 000

**Not 14 Övriga skulder**


	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	29 247	32 408
Skuld för moms	-5 034	-5 236
Skuld sociala avgifter och skatter	53 189	51 633
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>77 341</b>	<b>78 745</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	66 908	57 766
Upplupna elkostnader	19 858	14 698
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	891 100	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	373 277	350 600
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 351 143</b>	<b>423 064</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Samfälligheten höjde avgiften på arrendet därav har föreningen gjort en höjning med 3,6 % på årsavgifterna fr.om. 1 juli 2022.

Underhållet med takomläggning fortsätter. 

Styrelsens underskrifter

Örebro 2022-10-06

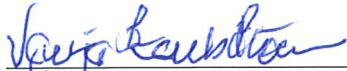
Ort och datum



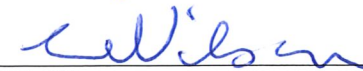
Göran Karlsson



Åsa Johansson



Vanja Karlström



Erik Nilsson



Rickard Johansson

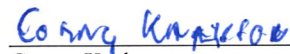


Arne Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-12



Heléne Majgren  
BoRevision AB



Conny Karlsson  
Förtroendevald revisor

# 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 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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. 

## 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 2021-07-01 - 2022-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 12 / 10 2022



Heléne Majjgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Conny Karlsson  
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](http://www.riksbyggen.se)

