

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Örebrohus nr 7
Org nr: 775000-2045



DAGORDNING

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	40	33

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

Årets taxeringsvärde	73 813 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 813 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, via Proinova.

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

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	Scandem, Eon
TV/Bredband	Tele2

Föreningen har under året tecknat ett nytt avtal med Tele2, gällande TV och bredband.

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 24 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 32 107 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 070 tkr (190 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 908 tkr (161 kr/m²) som är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen efter beaktande av redan avsatta medel i fonden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	70 583 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Hamp	Ordförande	2022
Laine Larsson	Vice ordförande	2021
Elias Jakobsson	Sekreterare	2021
Lars Skymberg	Ledamot	2022
Stefan Eriksson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mia Andersson	Suppleant	2021
Ingvar Slyth	Suppleant	2022
Monica Winblad	Suppleant	2021
Öie Grethes	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Heléne Majjgren, BoRevision AB	2021
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Ekenberg	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Marianne Hamp, Laine Larsson, Elias Jakobsson och Lars Skymberg, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Årets resultat 686 tkr är något lägre än fjolårets resultat som var 794 tkr. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 3 %.

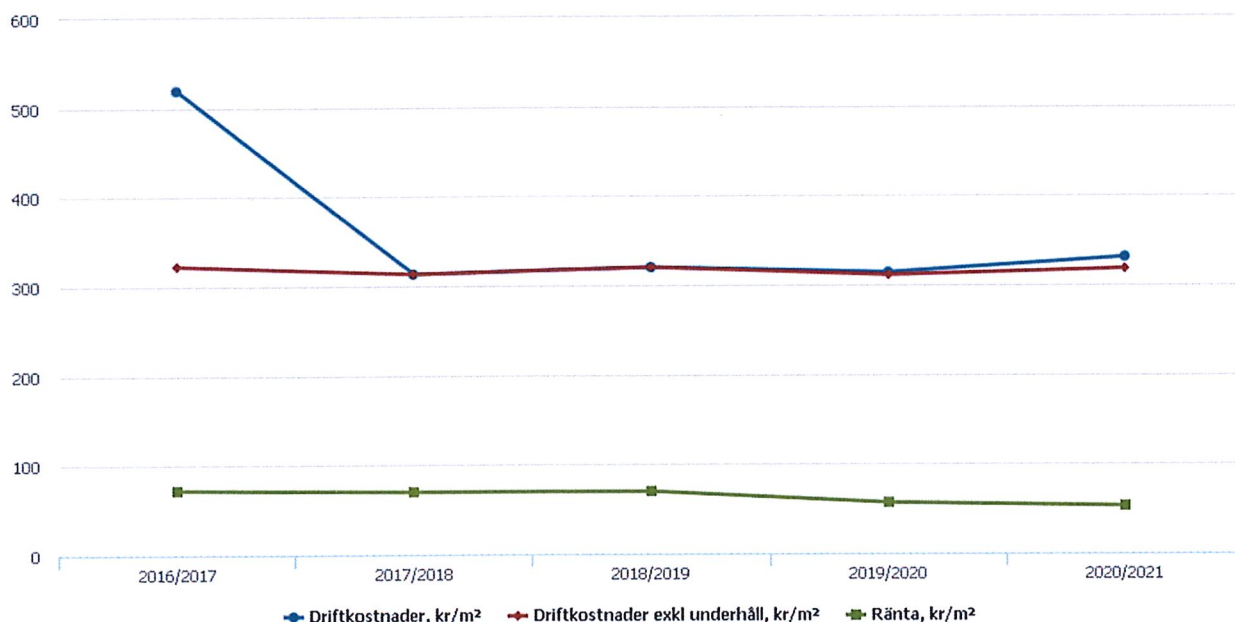
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 543 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	4 463	4 347	4 340	4 323	4 177
Resultat efter finansiella poster	686	794	739	756	-549
Balansomslutning	32 070	32 448	32 822	32 455	31 996
Soliditet %	20	18	15	13	11
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	543	528	528	516	516
Bränsletillägg, kr/m ²	165	165	165	168	168
Driftkostnader, kr/m ²	331	306	312	313	519
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	318	303	312	313	322
Ränta, kr/m ²	53	57	70	70	72
Underhållsfond, kr/m ²	1 191	1 030	866	710	553
Lån, kr/m ²	4 370	4 581	4 813	4 870	4 926



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 balansomsutning. [W](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	199 166	5 792 216	-1 096 843	793 831
Disposition enl. årsstämmobeslut			793 831	-793 831
Reservering underhållsfond		908 000	-908 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-70 583	70 583	
Årets resultat				685 528
Vid årets slut	199 166	6 629 633	-1 140 429	685 528

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-303 012
Årets resultat	685 528
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-908 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 583
Summa	-454 901

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 454 901**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 462 623	4 347 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 668	31 832
Summa rörelseintäkter		4 522 291	4 379 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 858 245	-1 721 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-526 864	-395 598
Personalkostnader	Not 6	-674 079	-650 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-498 165	-498 165
Summa rörelsekostnader		-3 557 353	-3 265 225
Rörelseresultat		964 938	1 113 839
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 528	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 552	1 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 490	-321 153
Summa finansiella poster		-279 410	-320 008
Resultat efter finansiella poster		685 528	793 831
Årets resultat		685 528	793 831

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	27 534 463	28 032 629
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 534 463	28 032 629
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	130 500	130 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 500	130 500
Summa anläggningstillgångar		27 664 963	28 163 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		729	4 156
Övriga fordringar	Not 9	13 388	22 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	244 918	212 968
Summa kortfristiga fordringar		259 035	239 399
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 146 007	4 045 326
Summa kassa och bank		4 146 007	4 045 326
Summa omsättningstillgångar		4 405 042	4 284 725
Summa tillgångar		32 070 005	32 447 854 <i>mw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 166	199 166
Fond för yttre underhåll		6 629 633	5 792 216
Summa bundet eget kapital		6 828 799	5 991 382
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 140 429	-1 096 843
Årets resultat		685 528	793 831
Summa fritt eget kapital		-454 901	-303 012
Summa eget kapital		6 373 898	5 688 370
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 198 990	24 574 814
Summa långfristiga skulder		18 198 990	24 574 814
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 385 000	1 195 484
Leverantörsskulder		188 894	160 694
Skatteskulder		11 680	8 887
Övriga skulder	Not 13	245 876	273 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	665 667	546 041
Summa kortfristiga skulder		7 497 117	2 184 670
Summa eget kapital och skulder		32 070 005	32 447 854

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	100
Tillkommande utgifter IMD El	Linjär	10
Tillkommande utgifter IMD Vatten	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 994 300	2 907 408
Hyror, lokaler, förråd	76 117	71 678
Hyror, garage	170 332	130 784
Hyror, p-platser	62 234	25 496
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler, förråd	-3 584	-4 140
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 232	-2 440
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 175	-5 746
Bränsleavgifter, bostäder	928 212	928 212
Vattenavgifter, individuell mätning	123 375	137 703
Elavgifter, individuell mätning	133 044	158 278
Summa nettoomsättning	4 462 623	4 347 233

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	38 602	18 277
Intäkter inkasso	360	720
Övriga rörelseintäkter (främst från handkassan)	20 706	12 835
Summa övriga rörelseintäkter	59 668	31 832

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-70 583	-14 950
Reparationer	-23 526	-47 382
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 063	-132 453
Försäkringspremier	-92 109	-84 939
Återbäring från Riksbyggen	3 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 623
Obligatoriska besiktningar	-3 100	-2 513
Snö- och halkbekämpning	-950	-3 176
Drift och förbrukning, övrigt	-4 055	-1 879
Förbrukningsinventarier	-38 686	-42 891
Fordons- och maskinkostnader	-2 663	-7 506
Vatten	-120 664	-95 463
Fastighetsel	-329 656	-376 952
Uppvärmning	-805 743	-784 838
Sophantering och återvinning	-206 502	-112 756
Förvaltningsarvode drift	-28 245	-8 775
Summa driftskostnader	-1 858 245	-1 721 094

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-295 867	-269 176
IT-kostnader, TV o bredband, nytt avtal med Tele2	-153 054	-52 649
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-11 063
Övriga förvaltningskostnader	-1 460	-6 982
Kreditupplysningar	-450	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 283	-20 642
Representation	-4 740	-4 100
Kontorsmateriel	-13 534	-12 592
Telefon och porto	-5 350	-6 420
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-227
Medlems- och föreningsavgifter	2 088	-8 352
Bankkostnader	-2 156	-2 045
Övriga externa kostnader	-183	0
Summa övriga externa kostnader	-526 864	-395 598

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till fastighetsskötare	-334 355	-329 962
Uttagsskatt på egna arbeten	-102 564	-105 862
Styrelsearvoden	-70 246	-68 804
Sammanträdesarvoden	-22 018	-20 541
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 046	-2 004
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 000
Pensionskostnader	-14 584	-15 322
Sociala kostnader	-126 267	-105 874
Summa personalkostnader	-674 079	-650 369

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	22 403 044	22 403 044
Mark	12 819 041	12 819 041
Tillkommande utgifter	1 016 513	1 016 513
	36 238 598	36 238 598
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 724 814	-7 328 300
Tillkommande utgifter	-481 155	-379 504
	-8 205 969	-7 707 804
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	-8 704 134	-8 205 969
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 534 464	28 032 629
Varav		
Byggnader	14 281 716	14 678 230
Mark	12 819 041	12 819 041
Tillkommande utgifter	433 707	535 358
Taxeringsvärden		
Bostäder	73 000 000	73 000 000
Lokaler	813 000	813 000
Totalt taxeringsvärde	73 813 000	73 813 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 813 000</i>	<i>45 813 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
261 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	130 500	130 500
Summa andra långfristiga fordringar	130 500	130 500

Not 9 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	13 388	22 275
Summa övriga fordringar	13 388	22 275

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna hyresintäkter	85 710	88 680
Upplupna ränteintäkter	3 726	1 127
Förutbetalda försäkringspremier	49 525	42 062
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 328	68 028
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	37 540	13 071
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 088	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 918	212 968

Not 11 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	4 250	3 464
Bankmedel	2 504 898	2 500 000
Transaktionskonto	1 636 859	1 541 862
Summa kassa och bank	4 146 007	4 045 326

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	24 583 990	25 770 298
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-310 000	-1 195 484
Nästa års omsättning av lån	-6 075 000	
Långfristig skuld vid årets slut	18 198 990	24 574 814

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-09-30	876 308,00	0,00	876 308,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-03-01	6 175 000,00	0,00	100 000,00	6 075 000,00
SWEDBANK	1,11%	2023-05-25	5 418 447,00	0,00	40 000,00	5 378 447,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2024-03-01	6 175 000,00	0,00	100 000,00	6 075 000,00
SWEDBANK	0,96%	2025-04-25	1 590 000,00	0,00	70 000,00	1 520 000,00
SWEDBANK	1,46%	2026-05-25	5 535 543,00	0,00	0,00	5 535 543,00
Summa			25 770 298,00	0,00	1 186 308,00	24 583 990,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 310 tkr samt omsätta lån för 6 075 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 1 550 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen. Skulden om 5 år beräknas uppgå till 23 034 tkr.

Ställda säkerheter	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	31 085 300	31 085 300 

Not 13 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	76 893	105 423
Skuld för moms	102 564	107 307
Skuld sociala avgifter och skatter	65 551	60 330
Skulder fackföreningsavgift	610	595
Clearing	259	-91
Summa övriga skulder	245 876	273 563

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna löner	53 618	45 895
Upplupna sociala avgifter semesterlön	16 847	14 420
Upplupna räntekostnader	20 634	27 048
Upplupna elkostnader	27 732	51 315
Upplupna värmekostnader	14 527	14 185
Upplupna kostnader för renhållning	77 477	4 020
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 089	8 665
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	367 743	368 494
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	665 667	546 041 <i>hw</i>

Styrelsens underskrifter

Brebro 2021-10-07

Ort och datum

Marianne Hamp

Marianne Hamp

Elias Jakobsson

Elias Jakobsson

Laine Larsson

Laine Larsson

Lars Skymberg

Lars Skymberg

Stefan Eriksson

Stefan Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 10 2021

Heléne Majgren

Heléne Majgren
Revisor BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 7 för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 7 för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

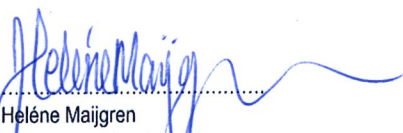
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Örebro den 11 / 10 2021


Heléne Majgren
BpRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

RBF Örebrohus nr 7

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

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

