

Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Örebrohus nr 29
Org nr: 716411-6258

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Örebrohus nr 29
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-12.

I resultatet ingår avskrivningar med 613 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 286 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Kumla 10:1 i Örebro kommun. På fastigheterna finns 19 byggnader med 66 lägenheter bestående av både småhus och hyreshus. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Lundhagsvägen 86 - 216 i Hovsta.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	32
4 rum och kök	12
5 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	61	Carport
Antal p-platser	5	Carport inkl laddbox
Antal p-platser	6	P-platser

Total tomtarea 22 630 m²

Bostäder bostadsrätt 5 484 m² *Kax*

Årets taxeringsvärde	46 580 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 580 000 kr

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	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen

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 211 tkr och planerat underhåll för 334 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan på 30 år visar på en total kostnad på 62 887 tkr. Den genomsnittliga underhållskostnaden blir 2 096 tkr per. För verksamhetsåret 2023 har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 870 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen är avsättningen i nivå med underhållsplanen efter avdrag för ingående balans.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor - planteringar	126 921
Garage och p-platser	207 015
Summa	333 936

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Börje Andersson	Ordförande	2024
Marcus Edlund	Sekreterare	2025
Nick Vicente	Vice ordförande	2025
Rickard Hammarström	Ledamot	2024
Charlotte Olsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Karin Bodewall	Suppleant	2024
Maria Bäckström	Suppleant	2024
Helena Karlsson Rosendahl	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell	Revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Wallin	Sammanställande	2024
Elisabeth Lindman		2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har montage av laddboxar slutförts. Föreningen har ansökt om bidrag för montaget hos Naturvårdsverket. Ansökan godkändes och ett bidrag om 75 000 kronor utbetalades under mars månad 2023.

Föreningen har även ansökt om el-stöd under verksamhetsåret. Även denna ansökan godkändes och ett bidrag om 37 180 kronor utbetalades under september månad. Bidraget – intäkten har redovisats som en övrigt rörelseintäkt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgift med 2 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 954 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

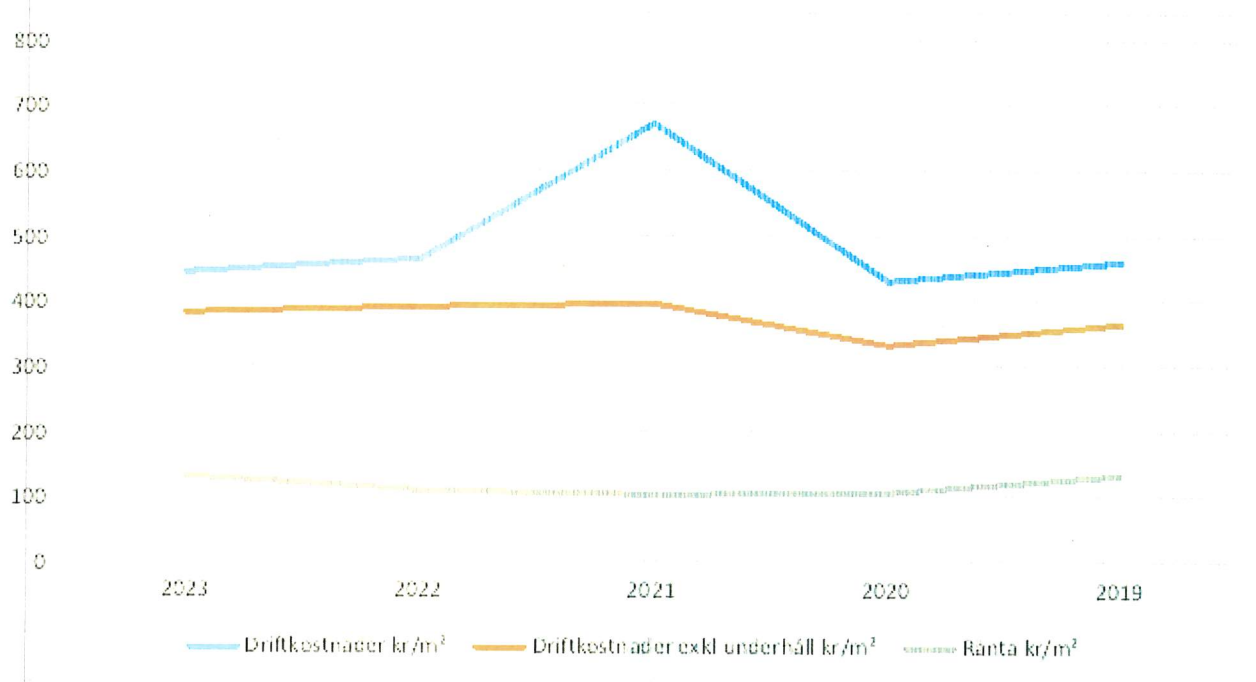
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett. *hac*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 992	5 409	5 839	5 837	5 835
Resultat efter finansiella poster*	1 673	1 009	512	1 747	1 438
Soliditet %*	36	37	35	34	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	954	856	935	935	935
Driftkostnader kr/kvm	441	462	672	429	459
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	380	387	394	330	365
Energikostnad kr/kvm*	209	206	199	163	165
Sparande kr/kvm*	478	371	478	524	463
Ränta kr/kvm	129	108	100	104	131
Skuldsättning kr/kvm*	6 021	6 100	6 436	6 510	6 570
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 021	6 100	6 436	6 510	6 570
Räntekänslighet %*	5,7	6,4	6,2	6,3	6,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 592 683	6 797 777	4 003 120	1 008 806
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 008 806	-1 008 806
Reservering underhållsfond		1 870 000	-1 870 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-333 936	333 936	
Årets resultat				1 673 392
Vid årets slut	8 592 683	8 333 841	3 475 862	1 673 392

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 011 926
Årets resultat	1 673 392
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 870 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	333 936
Summa	5 149 254

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 5 149 254

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 992 425	5 409 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 797	12 805
Summa rörelseintäkter		6 048 222	5 421 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 415 727	-2 531 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-570 280	-625 840
Personalkostnader	Not 6	-144 111	-129 891
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-612 567	-585 357
Summa rörelsekostnader		-3 742 685	-3 872 672
Rörelseresultat		2 305 537	1 549 319
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 030	9 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 895	40 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-705 069	-590 946
Summa finansiella poster		-632 144	-540 513
Resultat efter finansiella poster		1 673 392	1 008 806
Årets resultat		1 673 392	1 008 806

hax

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 062 009	47 647 367
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	108 840	0
Pågående ny- till- och ombyggnad	Not 10	0	87 938
Summa materiella anläggningstillgångar		47 170 849	47 735 305
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	101 500	101 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		101 500	101 500
Summa anläggningstillgångar		47 272 349	47 836 805
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		51 607	0
Övriga fordringar		62 612	8 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	194 102	127 247
Summa kortfristiga fordringar		308 321	136 105
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 605 757	6 889 815
Summa kassa och bank		8 605 757	6 889 815
Summa omsättningstillgångar		8 861 577	7 025 920
Summa tillgångar		56 186 428	54 862 724

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 592 683	8 592 683	
Fond för yttre underhåll	8 333 841	6 797 777	
Summa bundet eget kapital	16 926 524	15 390 460	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 475 862	4 003 120	
Årets resultat	1 673 392	1 008 806	
Summa fritt eget kapital	5 149 254	5 011 926	
Summa eget kapital	22 075 779	20 402 387	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	27 663 065	33 070 114
Summa långfristiga skulder		27 663 065	33 070 114
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 356 956	379 907
Leverantörsskulder		173 910	88 962
Skatteskulder		9 539	9 145
Övriga skulder		21 252	82 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	885 927	829 287
Summa kortfristiga skulder		6 447 584	1 390 224
Summa eget kapital och skulder	56 186 428	54 862 724	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 673 392	1 008 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	612 567	585 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 285 959	1 594 163
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-119 715	-12 118
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	27 810	402 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 194 054	1 984 085
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-48 112	-87 938
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 112	-87 938
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-430 000	-1 843 709
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-430 000	-1 843 709
Årets kassaflöde	1 715 942	52 438
Likvidamedel vid årets början	6 889 814	6 837 376
Likvidamedel vid årets slut	8 605 757	6 889 814
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	1	-1

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	20-30 <i>20</i>

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 233 020	4 695 683
Hyror, p-platser	170 700	165 948
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 609	-9 787
Bränsleavgifter, bostäder	592 944	549 216
Elavgifter	11 370	8 126
Summa nettoomsättning	5 992 425	5 409 186

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar	17 340	12 515
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-10
Erhållna statliga bidrag	37 180	0
Övriga rörelseintäkter	1 289	300
Summa övriga rörelseintäkter	55 797	12 805

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-333 936	-439 011
Reparationer	-210 671	-237 576
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-181 854	-173 804
Försäkringspremier	-99 731	-88 929
Kabel- och digital-TV	-188 748	-188 835
Återbäring från Riksbyggen	6 400	6 400
Obligatoriska besiktningar	-6 325	-35 903
Bevakningskostnader	-12 460	-6 542
Snö- och halkbekämpning	-35 997	-47 756
Förbrukningsinventarier	-32 229	-17 625
Vatten	-189 004	-201 295
Fastighetsel	-187 001	-249 651
Uppvärmning	-767 896	-679 546
Sophantering och återvinning	-162 795	-147 609
Förvaltningsarvode drift	-13 480	-23 900
Summa driftskostnader	-2 415 727	-2 531 583

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-501 668	-481 061
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-26 995	-104 181
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 488	-12 793
Kontorsmateriel	-4 629	-7 994
Medlems- och föreningsavgifter	-6 336	-6 336
Bankkostnader	-2 807	-2 100
Övriga externa kostnader	-357	0
Summa övriga externa kostnader	-570 280	-625 840

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-71 030
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-35 958	-27 807
Sociala kostnader	-33 853	-31 054
Summa personalkostnader	-144 111	-129 891

huv

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-705 069	-590 946
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-705 069	-590 946

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 371 889	70 371 889
Mark	1 562 000	1 562 000
Tillkommande utgifter	1 826 350	1 826 350
	73 760 239	73 760 239
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 760 239	73 760 239

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-25 492 921	-24 976 430
Tillkommande utgifter	-619 951	-551 085
	-26 112 872	-25 527 515

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-516 491	-516 491
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-68 866	-68 866
	-585 357	-585 357

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-26 698 229	-26 112 872
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	47 062 009	47 647 367
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	44 362 477	44 878 968
Mark	1 562 000	1 562 000
Tillkommande utgifter	1 137 532	1 206 399

Taxeringsvärde

	46 580 000	46 580 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader	37 630 000	37 630 000
-----------------	------------	------------

varav mark	8 950 000	8 950 000
------------	-----------	-----------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Årets anskaffning		
Installation	136 050	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	136 050	0
Årets avskrivning		
Installationer	-27 210	0
Summaavskrivning vid årets slut	-27 210	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	108 840	0

Not 10 Pågående ny- till- och ombyggnad

Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	87 938	0
Årets anskaffning	123 112	87 938
Bidrag Naturvårdsverket	-75 000	0
Årets omklassificering till anläggning	-136 050	0
	0	87 938

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	101 500	101 500
Summa andra långfristiga fordringar	101 500	101 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	118 694	99 731
Förutbetalda driftkostnader	7 740	7 035
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 916	15 729
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 752	4 752
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 102	127 247

one

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	4 898	4 898
Bankmedel	2 730 867	2 626 933
Transaktionskonto	5 869 992	4 257 984
Summa kassa och bank	8 605 757	6 889 815

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	33 020 021	33 450 021
Del av långfristig skuld som villkorsändras under kommande räkenskapsår	-4 926 956	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-430 000	-379 907
Långfristig skuld vid årets slut	27 663 065	33 070 114

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-12-30	5 426 956	0	250 000	5 176 956
STADSHYPOTEK	2,89%	2025-06-01	4 476 240	0	50 000	4 426 240
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-07-30	4 091 600	0	0	4 091 600
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-03-01	5 470 225	0	40 000	5 430 225
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-04-30	4 260 000	0	40 000	4 220 000
STADSHYPOTEK	3,94%	2027-10-30	9 725 000	0	50 000	9 675 000
Summa			33 450 021	0	430 000	33 020 021

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 430 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 2 150 tkr, vilket innebär att skulden om 5 år beräknas uppgå till 30 870 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen. *ABW*

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	90 288	124 343
Upplupna driftskostnader	0	19 550
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 713	10 007
Upplupna elkostnader	18 984	45 517
Upplupna värmekostnader	109 883	162 472
Upplupna kostnader för renhållning	5 913	5 628
Upplupna styrelsearvoden	141 972	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 187	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	468 988	461 770
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	885 927	829 287

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	44 091 000	44 091 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

2023-12-31 **2022-12-31**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

hac

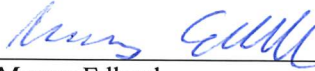
Styrelsens underskrifter

Örebro 29/5 2024

Ort och datum



Börje Andersson



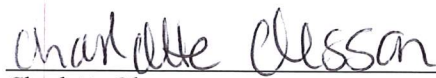
Marcus Edlund



Nick Vicente



Rickard Hammarström



Charlotte Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 4/6 2024



Åsa Axell
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Örebrohus nr 29, org.nr. 716411-6258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 29 för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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. Risker 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.

Jae

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 29 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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.

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

Örebro den 4 juni 2024

.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

