

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Örkelljungahus 7
Org nr: 716406-3096



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örkelljunga hus 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-09.

Föreningen har sitt säte i Örkelljunga kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av ökade driftkostnader och räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen är högre än föregående år framför allt beroende på högre kostnader för planerat underhåll och högre reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 921% till 886%.

I resultatet ingår avskrivningar med 205 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -109 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hagtorner 3 i Örkelljunga kommun. På fastigheten finns 26 enheter som klassificeras som småhus uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Ekholmsvägen 18-30 i Örkelljunga.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	11
3 rum och kök	11
5 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	22

Total tomtarea 11 166 m²

Total bostadsarea 1 990 m²

Årets taxeringsvärde 10 288 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 288 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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.

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 301 tkr och planerat underhåll för 459 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Underhållsplan: 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. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 016 tkr i enlighet med föreningens beräknade eviga kostnad.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (bl.a. målning)	328 819
Installationer (bl.a. kanalrengöring ventilation)	120 776
Markytor och övrigt underhåll	9 378

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Nilsson	Ordförande	2022/2023
Rikard Olsson	Vice ordförande	2023/2024
Mie Löfvberg	Sekreterare	2022/2023
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	2022/2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Färdig	Suppleant	2022/2023
Carina Herbst	Suppleant	2023/2024
Niclas Berg	Suppleant Riksbyggen	2022/2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2022/2023
Inger Svensson	Förtroendevald revisor	2022/2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elsye Gustafsson	2022/2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

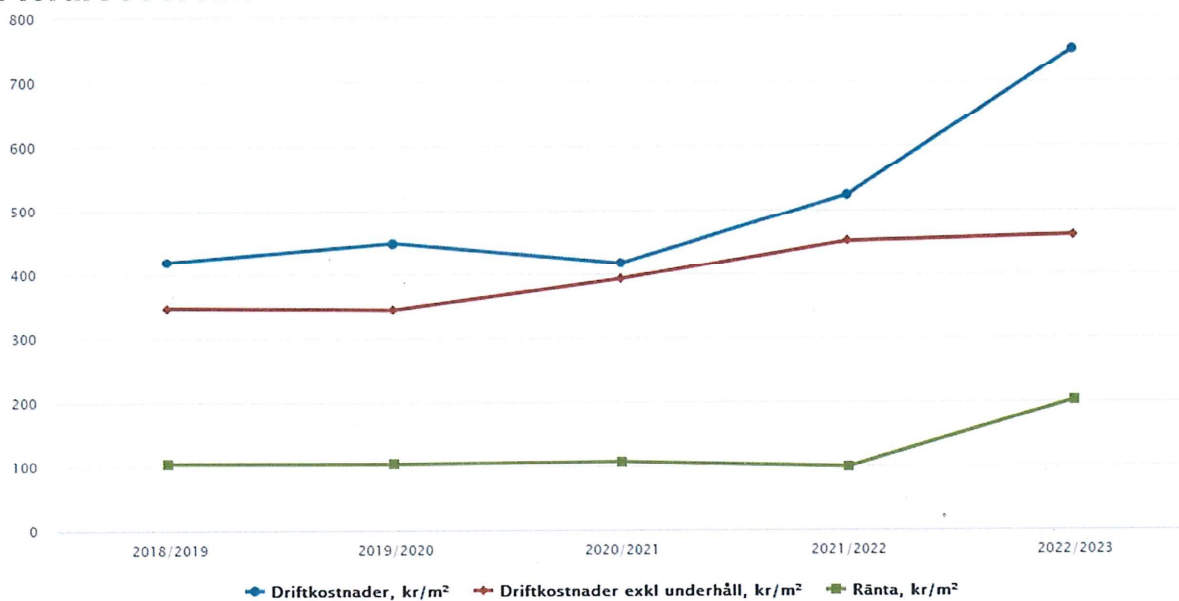
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 983 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 008	1 982	1 972	1 968	1 949
Resultat efter finansiella poster	-314	264	468	246	497
Resultat exklusive avskrivningar	-109	474	678	441	702
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 125	-590	47	-180	65
Avsättning till underhållsfond kr/m²	511	535	317	312	320
Balansomslutning	16 750	17 245	16 884	16 453	16 925
Soliditet %	32	33	32	30	28
Likviditet %	27	29	35	49	56
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	983	972	966	962	953
Driftkostnader, kr/m²	750	523	417	449	420
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	519	451	392	344	347
Ränta, kr/m²	202	98	106	103	104
Lån, kr/m²	5 597	5 624	5 651	5 678	6 045

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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 544 999	3 954 163	-128 874	265 118
Disposition enl. årsstämmobeslut			265 118	-265 118
Reservering underhållsfond		1 016 000	-1 016 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-458 973	458 973	
Årets resultat				-313 732
Vid årets slut	1 544 999	4 511 190	-420 783	-313 732

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	136 244
Årets resultat	-313 732
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 016 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	458 973
Summa	-734 515

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 734 515

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 007 859	1 982 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 487	13 562
Summa rörelseintäkter		2 045 346	1 996 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 492 229	-1 041 191
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 905	-213 506
Personalkostnader	Not 6	-75 598	-75 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-204 689	-210 189
Summa rörelsekostnader		-2 013 420	-1 540 151
Rörelseresultat		31 926	456 147
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	780	3 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	67 612	8 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-414 050	-202 911
Summa finansiella poster		-345 658	-191 029
Resultat efter finansiella poster		-313 732	265 118
Årets resultat		-313 732	265 118

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 371 218	13 512 349
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	295 431	358 988
Summa materiella anläggningstillgångar		13 666 648	13 871 337
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		13 705 648	13 910 337
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 276	16 652
Övriga fordringar	Not 15	20 530	27 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	59 567	52 082
Summa kortfristiga fordringar		93 373	96 120
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 950 914	3 239 965
Summa kassa och bank		2 950 914	3 239 965
Summa omsättningstillgångar		3 044 287	3 336 086
Summa tillgångar		16 749 935	17 246 423

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 544 999	1 544 999	
Fond för yttre underhåll	4 511 190	3 954 163	
Summa bundet eget kapital	6 056 189	5 499 162	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-420 783	-128 874	
Årets resultat	-313 732	265 118	
Summa fritt eget kapital	-734 515	136 244	
Summa eget kapital	5 321 674	5 635 406	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 138 402	11 192 242
Leverantörsskulder	Not 19	3 004	76 784
Skatteskulder	Not 20	16 409	39 113
Övriga skulder	Not 21	2 348	34 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	268 099	268 069
Summa kortfristiga skulder		11 428 262	11 611 017
Summa eget kapital och skulder		16 749 935	17 246 423

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	110
Installationer	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 957 117	1 934 536
Hyror, garage	52 800	52 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 058	-4 600
Summa nettoomsättning	2 007 859	1 982 736

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	3 592	5 290
Fakturerade kostnader	2 103	0
Övriga sidointäkter	5 803	6 929
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Återvunna fordringar	14 456	0
Övriga rörelseintäkter	11 535	1 344
Summa övriga rörelseintäkter	37 487	13 562

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-458 973	-142 042
Reparationer	-301 086	-133 249
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-77 160	-77 160
Försäkringspremier	-33 243	-30 462
Kabel- och digital-TV	-73 343	-59 780
Återbäring från Riksbyggen	1 800	2 200
Snö- och halkbekämpning	-3 672	-21 567
Förbrukningsinventarier	-12 481	-51 913
Fordons- och maskinkostnader	0	-494
Vatten	-142 664	-136 018
Fastighetsel	-39 707	-31 384
Uppvärmning	-273 245	-280 015
Sophantering och återvinning	-78 455	-70 429
Förvaltningsarvode drift	0	-8 878
Summa driftskostnader	-1 492 229	-1 041 191

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-183 377	-177 673
Arvode, yrkesrevisorer	-10 300	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-26 880	-11 118
Kreditupplysningar	-7 957	-6 047
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 521	-4 564
Kontorsmateriel	-2 080	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 690	-1 690
Bankkostnader	-2 100	-2 413
Summa övriga externa kostnader	-240 905	-213 506

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-46 500	-45 505
Sammanträdesarvoden	-10 250	-10 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	-1 700
Sociala kostnader	-17 848	-17 560
Summa personalkostnader	-75 598	-75 265

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-141 131	-141 131
Avskrivning Markanläggningar	0	-5 500
Avskrivning Installationer	-63 558	-63 558
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-204 689	-210 189

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	780	3 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	780	3 744

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 840	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 821	3 038
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31 709	5 099
Övriga ränteintäkter	241	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67 612	8 138

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-402 880	-195 212
Övriga räntekostnader	0	-213
Övriga finansiella kostnader	-11 170	-7 486
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-414 050	-202 911

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	17 370 864	17 370 864
Mark	2 783 837	2 783 837
Tillkommande utgifter	10 462	10 462
Markanläggning	198 958	198 958
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 364 121	20 364 121

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 642 352	-6 501 221
Mark	0	0
Tillkommande utgifter	-10 462	-10 462
Markanläggningar	-198 958	-193 458
	-6 851 772	-6 705 141

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-141 131	-141 132
Årets avskrivning markanläggningar	0	-5 500
	-141 131	-146 632

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 992 903	-6 851 773
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	13 371 218	13 512 348
Byggnader	10 587 381	10 728 511
Mark	2 783 837	2 783 837
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Småhus	10 288 000	10 288 000
Totalt taxeringsvärde	10 288 000	10 288 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 610 000</i>	<i>7 610 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 678 000</i>	<i>2 678 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	47 751	47 751
Inventarier och verktyg	137 624	137 624
Installationer	675 551	675 551
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	860 926	860 926
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-47 751	-47 751
Inventarier och verktyg	-137 624	-137 624
Installationer	-316 563	-253 005
	-501 938	-438 380
Årets avskrivningar		
Installationer	-63 558	-63 558
	-63 558	-63 558
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-380 121	-316 563
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-565 496	-501 938
Restvärde enligt plan vid årets slut	295 430	358 988
Varav		
Installationer	295 431	358 988

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
78 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	39 000	39 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	39 000	39 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 276	16 652
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 276	16 652

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	20 530	27 386
Summa övriga fordringar	20 530	27 386

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	17 801	2 633
Förutbetalda försäkringspremier	11 492	10 260
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 394	14 916
Förutbetald renhållning	6 874	6 291
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 690	5 996
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	317	11 987
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 567	52 082

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	2 456 458	453 615
Transaktionskonto	494 456	2 786 350
Summa kassa och bank	2 950 914	3 239 965

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	11 138 402	11 192 242
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 840	-53 840
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 084 562	-11 138 402
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	5,51%	Rörligt	242 242,00	0,00	53 840,00	188 402,00
SWEDBANK	4,78%	Rörligt	3 650 000,00	0,00	0,00	3 650 000,00
SWEDBANK	5,13%	Rörligt	3 650 000,00	0,00	0,00	3 650 000,00
SWEDBANK	5,21%	Rörligt	3 650 000,00	0,00	0,00	3 650 000,00
Summa			11 246 082,00	0,00	53 840,00	11 138 402,00

*Senast kända räntesatser

Föreningens samtliga fyra lån omförhandlas under 2023-2024 och redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	1 429	76 784
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 575	0
Summa leverantörsskulder	3 004	76 784

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	16 409	94 212
Debiterad preliminärskatt	0	-55 099
Summa skatteskulder	16 409	39 113

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld för moms	1 372	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 036	34 869
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Summa övriga skulder	2 348	34 809

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	3 221	0
Upplupna räntekostnader	68 102	26 983
Upplupna elkostnader	1 675	3 461
Upplupna värmekostnader	16 568	9 577
Upplupna revisionsarvoden	10 300	10 000
Upplupna styrelsearvoden	10 250	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 725	22 688
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	156 258	195 360
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 099	268 069

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	18 871 000	18 871 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

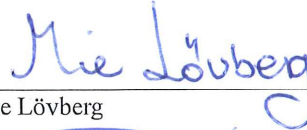
Styrelsens underskrifter

Örkelljunga 2023-12-05

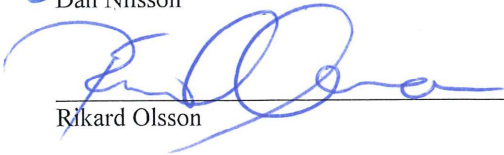
Ort och datum



Dan Nilsson



Mie Lövberg



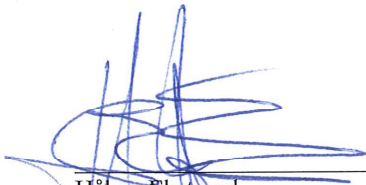
Rikard Olsson



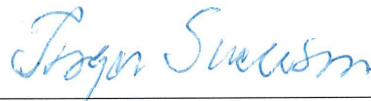
Niclas Berg

Ersätter Fredrik Svensson i egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 januari 2024.



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



Inger Svensson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Örkelljungahus nr 7
Org.nr 716406-3096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örkelljungahus nr 7 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023-08-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örkelljungahus nr 7 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.



FAKTOR

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Ystad den 11 januari 2024

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor