

---

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RB Brf Örebrohus nr 4  
Org nr: 7750002094



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Örebrohus nr 4 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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 äger fastigheterna tomt 18 kv Linjalen samt tomt 1 kv 134 Järnet i Örebro kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 52 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 7 lokaler med hyresrätt uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Phragménsvägen 5-9 och 6 samt Hjortstorpsvägen 13 A-B och 20 A-B i Örebro. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

### Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:			
1 rok	1 rok	2 rok	3 rok
5	18	25	4
Dessutom tillkommer:			
Lokaler	P-platser		
11	11		

Total bostadsarea 2 512 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 228 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 43 991 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 43 991 000 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.

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 96 tkr och planerat underhåll för 173 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.



Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 33 996 tkr för de närmaste 30 åren justerat för ingående balans i underhållsfonden. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 132 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 132 tkr.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (portkodsdosa)	38 454
Huskropp utvändigt (brytskydd, mm)	134 981

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Samuel Wretenberg	Ordförande	2024
Vincent Envall	Ledamot	2025
Johan Andersson	Sekreterare	2024
Mikael Eriksson	Ledamot	2025
Anna Ståhl	Ledamot	2025
Malin Rilde	Ledamot Riksbyggen	2024

#### Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isac Odén	Suppleant 2024
Johan Hallor	Suppleant 2024
Kristian Bjerså	Suppleant 2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

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

#### Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Kempemo 2024
Linnéa Granberg 2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

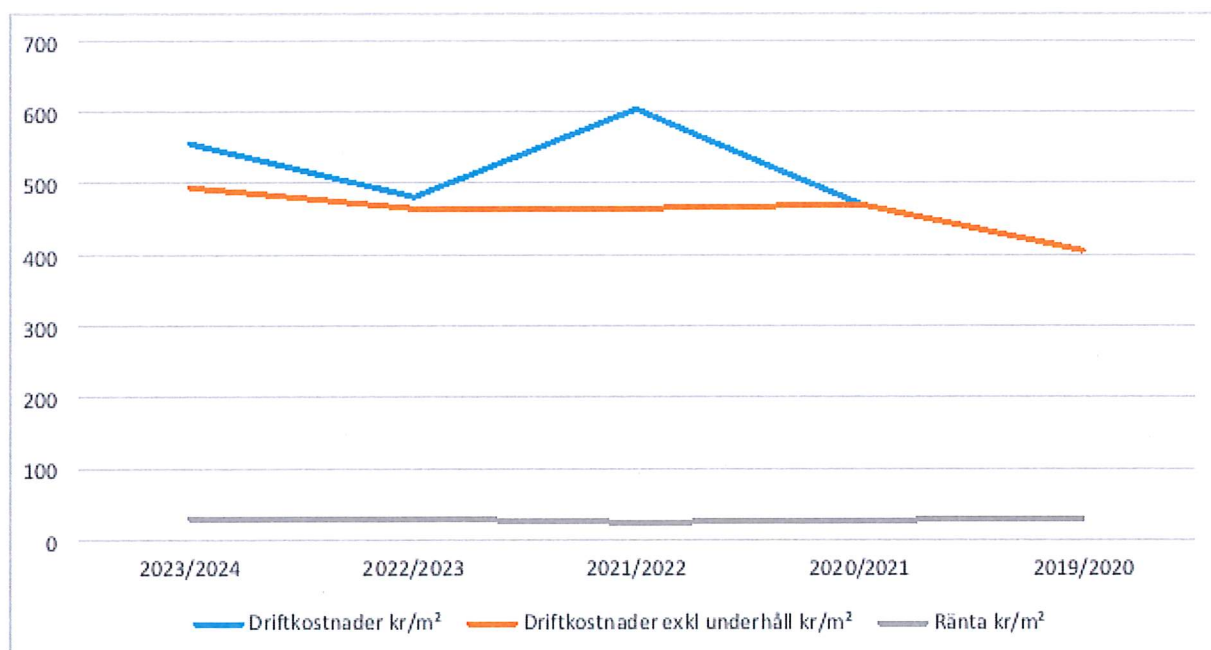


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 565	2 485	2 404	2 346	2 324
Resultat efter finansiella poster*	424	527	300	461	595
Soliditet %*	53	51	48	46	40
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	91	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 070	1 019	990	963	955
Energikostnad kr/kvm*	261	243	217	208	196
Sparande kr/kvm*	287	295	338	257	306
Skuldsättning kr/kvm*	1 767	2 187	2 242	2 296	2 730
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 928	2 385	2 445	2 505	2 977
Räntekänslighet %*	1,8	2,3	2,5	2,6	3,1

\* 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.

### 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) delat med 100. 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	45 400	9 155 868	-3 071 096	527 012
Disposition enl. årsstämmobeslut			527 012	-527 012
Reservering underhållsfond		1 132 000	-1 132 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-173 435	173 435	
Årets resultat				424 491
<b>Vid årets slut</b>	<b>45 400</b>	<b>10 114 433</b>	<b>-3 502 649</b>	<b>424 491</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 544 084
Årets resultat	424 491
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 132 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	173 435
<b>Summa</b>	<b>-3 078 158</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 3 078 158**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 2 739 369	2 671 929
Övriga rörelseintäkter	Not 3 59 426	12 962
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>2 798 795</b>	<b>2 671 929</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -1 520 703	-1 310 967
Övriga externa kostnader	Not 5 -463 293	-434 033
Personalkostnader	-76 182	-96 044
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-239 485	-239 485
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 299 663</b>	<b>-2 080 529</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>499 132</b>	<b>591 399</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 590
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 650	10 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	-77 291	-76 571
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-74 642</b>	<b>-64 387</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>424 491</b>	<b>527 012</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>424 491</b>	<b>527 012</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	10 655 069	10 894 555
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 655 069</b>	<b>10 894 555</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	79 500	79 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 500</b>	<b>79 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 734 569</b>	<b>10 974 055</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36	36
Övriga fordringar		225	45 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		174 186	165 968
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>174 447</b>	<b>211 997</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 572 155	1 933 434
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 572 155</b>	<b>1 933 434</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 746 602</b>	<b>2 145 431</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 481 172</b>	<b>13 119 486</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	45 400	45 400	
Fond för yttre underhåll	10 114 433	9 155 868	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 159 833</b>	<b>9 201 268</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 502 649	-3 071 096	
Årets resultat	424 491	527 012	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 078 158</b>	<b>-2 544 084</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 081 675</b>	<b>6 657 184</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	1 250 362	4 400 362
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 250 362</b>	<b>4 400 362</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	3 591 552	1 591 552
Leverantörsskulder		171 268	80 611
Skatteskulder		8 408	6 276
Övriga skulder		33 228	30 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 679	352 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 149 135</b>	<b>2 061 940</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 481 172</b>	<b>13 119 486</b>	



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	499 132	591 399
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	239 485	239 485
	<b>738 618</b>	<b>830 885</b>
Erhållen ränta	2 650	12 184
Erlagd ränta	-77 175	-79 887
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>664 092</b>	<b>763 181</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	37 550	-17 652
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	87 080	-73 513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>788 721</b>	<b>672 017</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 150 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 150 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-361 279	522 017
Likvida medel vid årets början	1 933 434	1 411 417
Likvida medel vid årets slut	1 572 155	1 933 434
Kassa och Bank BR	1 572 155	1 933 434

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Miljöbod	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 071 853	1 973 136
Hyror, lokaler	153 582	154 674
Hyror, p-platser	33 000	33 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-133 842	-88 955
Bränsleavgifter, bostäder	285 840	285 840
Kabel-tv-avgifter	174 096	174 096
Elavgifter	154 840	127 176
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 739 369</b>	<b>2 658 967</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	8 738	12 372
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-10
Erhållna statliga bidrag	49 980	0
Övriga rörelseintäkter	720	600
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>59 426</b>	<b>12 962</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-173 435	-42 853
Reparationer	-95 896	-125 598
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 690	-90 091
Försäkringspremier	-46 954	-40 695
Kabel- och digital-TV	-193 498	-185 716
Återbäring från Riksbyggen	500	3 900
Obligatoriska besiktningar	0	-47 125
Snö- och halkbekämpning	-107 862	-34 812
Förbrukningsinventarier	-3 724	-1 519
Vatten	-145 546	-137 706
Fastighetsel	-193 233	-189 023
Uppvärmning	-377 586	-339 300
Sophantering och återvinning	-90 780	-80 428
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 520 703</b>	<b>-1 310 967</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-411 035	-383 974
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-11 375
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-17 736	-14 935
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 211	-10 479
Medlems- och föreningsavgifter	-6 240	-4 992
Bankkostnader	-2 925	-3 767
Övriga externa kostnader	-2 835	-4 512
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-463 293</b>	<b>-434 033</b>



**Not 6 Byggnader och mark**  
**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	12 919 390	12 919 390
Mark	3 677 417	3 677 417
Miljöbod	144 743	144 743
	<b>16 741 550</b>	<b>16 741 550</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 741 550</b>	<b>16 741 550</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 716 728	-5 491 717
Miljöbod	-130 267	-115 793
	<b>-5 846 995</b>	<b>-5 607 510</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar byggnader	-225 011	-225 011
Årets avskrivningar miljöbod	-14 474	-14 474
	<b>-239 485</b>	<b>-239 486</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 086 480</b>	<b>-5 846 995</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10 655 070</b>	<b>10 894 554</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	6 977 650	7 202 661
Mark	3 677 417	3 677 417
Miljöbod	1	14 476
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	43 198 000	43 198 000
Lokaler	793 000	793 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 991 000</b>	<b>43 991 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>30 193 000</i>	<i>30 193 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 798 000</i>	<i>13 798 000</i>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**  
**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	72 751	72 751
Inventarier och verktyg	169 882	169 882
Installationer	92 000	92 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>334 633</b>	<b>334 633</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-72 751	-72 751
Inventarier och verktyg	-169 882	-169 882
Installationer	-92 000	-92 000
	<b>-334 633</b>	<b>-334 633</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-72 751	-72 751
Inventarier och verktyg	-169 882	-169 882
Installationer	-92 000	-92 000
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-334 633</b>	<b>-334 633</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
159 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	79 500	79 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>79 500</b>	<b>79 500</b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	4 841 914	5 991 914
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 150 000	--150 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 441 552	-1 441 552
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 250 362</b>	<b>4 400 362</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	4,50 %	2024-12-03	1 441 552	1 025 000	416 552
STADSHYPOTEK	0,92 %	2025-03-30	3 200 000	75 000	3 125 000
STADSHYPOTEK	2,53 %	2027-03-30	1 350 362	50 000	1 300 362
<b>Summa</b>			<b>5 991 914</b>	<b>1 150 000</b>	<b>4 841 914</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera eller omsätta 3 591 552 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två av lånen som del av kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	16 340 000	16 340 000



Signerat digitalt  
Örebro 2024-11

Samuel Wretenberg

Johan Andersson

Anna Ståhl

Vincent Envall

Mikael Eriksson

Malin Rilde

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Åsa Axell

BoRevision AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557532611015

## Dokument

### Årsredovisning

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-11-26 08:49:46 CET (+0100) av Ena

Hadzismajlovic (EH)

Färdigställt 2024-11-27 09:26:01 CET (+0100)

## Signerare

### Ena Hadzismajlovic (EH)

Riksbyggen

ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se

Signerade 2024-11-26 08:49:47 CET (+0100)

### Samuel Wretenberg (SW)

samuel@wkonsult.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SAMUEL WRETENBERG"

Signerade 2024-11-26 08:58:11 CET (+0100)

### Johan Andersson (JA)

johan\_andersson14@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHAN ANDERSSON"

Signerade 2024-11-26 08:51:52 CET (+0100)

### Anna Ståhl (AS)

annaue.stahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA STÅHL"

Signerade 2024-11-26 10:05:40 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557532611015

**Mikael Eriksson (ME)**  
mikael.ericsson@bravida.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL ERIKSSON"  
Signerade 2024-11-26 17:27:40 CET (+0100)

**Vincent Envall (VE)**  
vincent.envall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Vincent Bengt Erik Envall"  
Signerade 2024-11-26 10:05:36 CET (+0100)

**Malin Rilde (MR)**  
malin.rilde@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Malin Margareta Rilde"  
Signerade 2024-11-26 16:07:09 CET (+0100)

**Åsa Axell (ÅA)**  
asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa  
Katarina Cronvall Axell"  
Signerade 2024-11-27 09:26:01 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Örebrohus nr 4, org.nr. 775000–2094

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 4 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024 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 iverkliga 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 revisionsmed 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 4 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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 revisionsssed 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 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 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 dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Åsa Katarina Cronvall Axell

### Revisor

På uppdrag av: Borevision i Sverige AB

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 188.148.xxx.xxx

2024-11-27 08:25:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

---

# RB Brf Örebrohus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
RB Brf Örebrohus nr 4 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)