

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Örebrohus nr 7  
Org nr: 775000-2045





## DAGORDNING

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



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 7 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Fastighetsuppgifter

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 1       | 40     | 33        |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 10 523 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 5 519 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalarea   | 106 m <sup>2</sup>    |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 82 051 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 82 051 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, via Proinova.

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                           | Avtal          |
|--------------------------------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                | Riksbyggen     |
| Teknisk förvaltning (underhållsplan) | Riksbyggen     |
| Fastighetsservice (trappstädning)    | Riksbyggen     |
| El                                   | Jämtkraft, Eon |
| TV/Bredband                          | Tele2          |
| Sophantering                         | Ragnsells      |

#### 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 38 tkr och planerat underhåll för 178 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 32 077 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 069 tkr (193 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 107 tkr (200 kr/m<sup>2</sup>) som är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen efter beaktande av redan avsatta medel i fonden.

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning    | Belopp  |
|----------------|---------|
| Installationer | 1 838   |
| Markytor       | 50 000  |
| Övrigt         | 126 153 |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Marianne Hamp       | Ordförande         | 2024                          |
| Lars Skymberg       | Vice ordförande    | 2024                          |
| Laine Larsson       | Ledamot            | 2025                          |
| Ingvar Slyt         | Ledamot            | 2025                          |
| Stefan Eriksson     | Ledamot Riksbyggen | Utsedd av Riksbyggen          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Agnes Holmquist     | Suppleant | 2025                          |
| Amanda Karlsson     | Suppleant | 2024                          |
| Pernilla Gunnarsson | Suppleant | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Kenny Wilhelmsson   | Förtroendevald revisor | 2024                          |
| BoRevision AB       | Åsa Axell              | 2024                          |

| Valberedning     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------|-------------------------------|
| Cecilia Ekenberg | 2024                          |
| Lars Bergman     | 2024                          |

Föreningens firmatecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Marianne Hamp, Lars Skymberg och Ingvar Slyt, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Årets resultat 619 tkr är något lägre än fjolårets resultat som var 658 tkr. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-07.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 867 kr/m<sup>2</sup>/år.

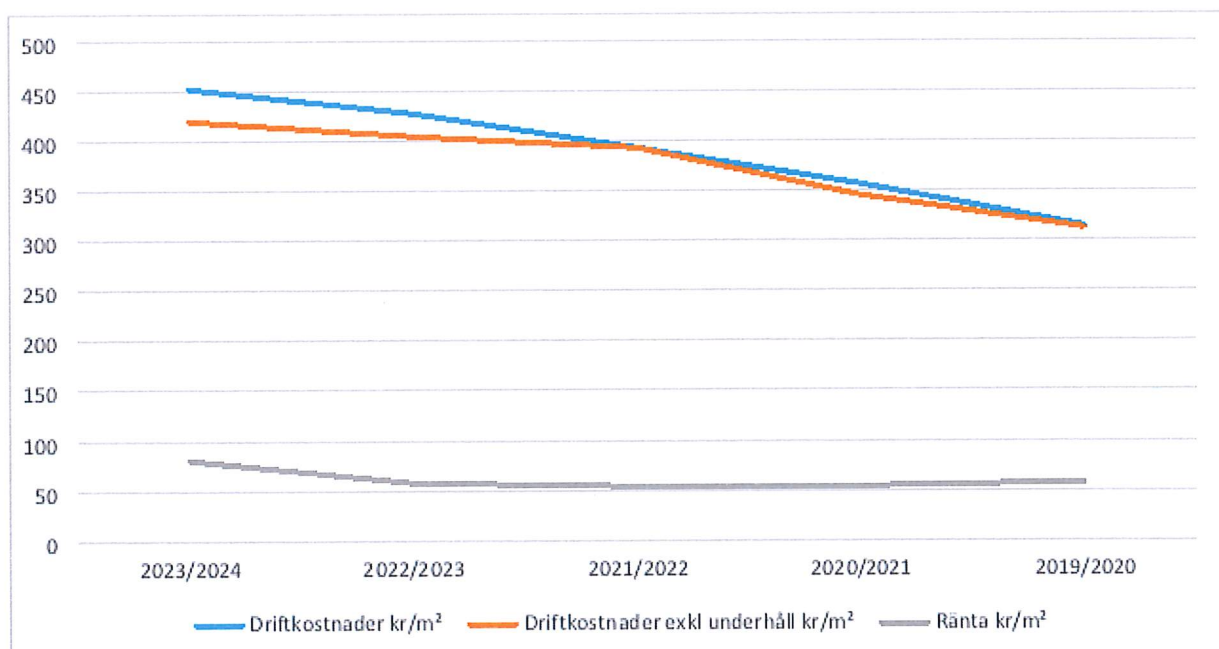
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                               | 5 232     | 4 785     | 4 453     | 4 463     | 4 347     |
| Rörelsens intäkter                             | 5 254     | 4 919     | 4 488     | 4 522     | 4 379     |
| Resultat efter finansiella poster*             | 619       | 658       | 407       | 686       | 794       |
| Årets resultat                                 | 619       | 658       | 407       | 686       | 794       |
| Balansomslutning                               | 30 611    | 31 118    | 32 183    | 32 070    | 32 448    |
| Årets kassaflöde                               | 21        | -711      | 681       | 101       | 29        |
| Soliditet %*                                   | 26        | 24        | 21        | 20        | 18        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 93        | 90        | 93        | 92        | 94        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 867       | 789       | 738       | 743       | 735       |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 451       | 427       | 393       | 357       | 314       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm           | 419       | 404       | 393       | 344       | 311       |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 292       | 271       | 244       | 223       | 224       |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 1 652     | 1 487     | 1 344     | 1 191     | 1 030     |
| Sparande kr/kvm*                               | 231       | 229       | 161       | 223       | 232       |
| Ränta kr/kvm                                   | 80        | 56        | 53        | 53        | 57        |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 3 804     | 4 029     | 4 315     | 4 370     | 4 581     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 3 804     | 4 029     | 4 315     | 4 370     | 4 581     |
| Räntekänslighet %*                             | 4,4       | 5,1       | 5,8       | 5,9       | 6,2       |

\* 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           | 199 166         | 8 364 352      | -1 782 425          | 658 109        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 658 109             | -658 109       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 107 000      | -1 107 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -177 991       | 177 991             |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 618 834        |
| Vid årets slut                    | 199 166         | 9 293 361      | -2 053 325          | 618 834        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -1 124 316        |
| Årets resultat                          | 618 834           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 107 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 177 991           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-1 434 491</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 1 434 491**

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

*an*

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 5 232 218                | 4 784 682                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 22 210                   | 134 432                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>5 254 428</b>         | <b>4 919 114</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 492 536               | -2 400 199               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -483 294                 | -440 198                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -723 116                 | -673 691                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -498 165                 | -498 165                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 197 111</b>        | <b>-4 012 253</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 057 317</b>         | <b>906 861</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 0                        | 2 610                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 59 241                   | 65 327                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -497 724                 | -316 689                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>- 438 483</b>         | <b>-248 752</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>618 834</b>           | <b>658 109</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>618 834</b>           | <b>658 109</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 7  | 26 039 968        | 26 538 133        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>26 039 968</b> | <b>26 538 133</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 8  | 130 500           | 130 500           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>130 500</b>    | <b>130 500</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>26 170 468</b> | <b>26 668 633</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | -42               | -33               |
| Övriga fordringar                              | Not 9  | 110 965           | 111 694           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 10 | 191 314           | 220 439           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>302 237</b>    | <b>332 100</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 11 | 4 137 983         | 4 116 797         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 137 983</b>  | <b>4 116 797</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>4 440 220</b>  | <b>4 448 897</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>30 610 687</b> | <b>31 117 530</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                              |        | 199 166           | 199 166           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 9 293 361         | 8 364 352         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>9 492 527</b>  | <b>8 563 518</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 053 325        | -1 782 425        |
| Årets resultat                               |        | 618 834           | 658 109           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 434 491</b> | <b>-1 124 316</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>8 058 036</b>  | <b>7 439 202</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 11 210 543        | 12 620 543        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>11 210 543</b> | <b>12 620 543</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 10 185 000        | 10 045 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 261 818           | 143 554           |
| Skatteskulder                                |        | 5 682             | 15 778            |
| Övriga skulder                               | Not 13 | 201 385           | 248 251           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 688 224           | 605 203           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>11 342 109</b> | <b>11 057 786</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>30 610 687</b> | <b>31 117 530</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023/2024         | 2022/2023         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 013 261         | 906 861           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 498 165           | 498 165           |
|                                                                                     | <b>1 511 426</b>  | <b>1 405 026</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 59 241            | 67 937            |
| Erlagd ränta                                                                        | -449 288          | -316 689          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 121 379</b>  | <b>1 156 274</b>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                   |                   |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | 29 863            | -143 300          |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | 139 942           | -115 117          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 291 184</b>  | <b>897 857</b>    |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                            | 0                 | 0                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                   |                   |
| Amortering av lån                                                                   | -1 270 000        | -1 608 447        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 270 000</b> | <b>-1 608 447</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                   |                   |
| Årets kassaflöde                                                                    | 21 185            | -710 557          |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 4 116 797         | 4 827 354         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 4 137 982         | 4 116 797         |
| Kassa och Bank BR                                                                   | 4 137 983         | 4 116 797         |

# 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              | 100           |
| Tillkommande utgifter IMD El     | Linjär              | 10            |
| Tillkommande utgifter IMD Vatten | Linjär              | 10 <i>här</i> |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 496 500                | 3 237 504                |
| Hyror, lokaler                        | 84 137                   | 79 886                   |
| Hyror, garage                         | 192 000                  | 192 000                  |
| Hyror, p-platser                      | 82 800                   | 81 848                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -4 298                   | -4 356                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -400                     | -800                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -300                     | -3 000                   |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 1 002 360                | 929 814                  |
| Vattenavgifter                        | 193 070                  | 117 259                  |
| Elavgifter                            | 186 349                  | 154 527                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>5 232 218</b>         | <b>4 784 682</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 7 640                    | 19 388                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                        | -4                       |
| Erhållna statliga bidrag               | 0                        | 98 308                   |
| Övriga rörelseintäkter                 | 14 570                   | 16 740                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>22 210</b>            | <b>134 432</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -177 991                 | -129 281                 |
| Reparationer                         | -37 960                  | -139 959                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -152 320                 | -147 972                 |
| Försäkringspremier                   | -123 373                 | -103 625                 |
| Kabel- och digital-TV                | -150 276                 | -150 097                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 400                      | 3 200                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -12 133                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -3 450                   | -4 069                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -5 815                   | -2 193                   |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -429                     | -1 226                   |
| Förbrukningsinventarier              | -29 346                  | -32 574                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -8 704                   | -3 377                   |
| Vatten                               | -147 799                 | -140 228                 |
| Fastighetsel                         | -339 188                 | -395 396                 |
| Uppvärmning                          | -1 110 343               | -987 570                 |
| Sophantering och återvinning         | -163 627                 | -145 294                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -30 184                  | -20 538                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 492 536</b>        | <b>-2 400 199</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -346 035                 | -334 865                 |
| IT-kostnader                               | -13 852                  | -8 969                   |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -13 500                  | -12 625                  |
| Övriga försäljningskostnader               | -4 124                   | 0                        |
| Övriga förvaltningskostnader               | -5 469                   | -33 384                  |
| Kreditupplysningar                         | -650                     | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 638                   | -13 829                  |
| Representation                             | -2 826                   | -2 132                   |
| Kontorsmateriel                            | -15 406                  | -11 778                  |
| Telefon och porto                          | -3 421                   | -4 920                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -8 352                   | -8 352                   |
| Konsultarvoden                             | -50 000                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -6 233                   | -2 697                   |
| Övriga externa kostnader                   | -5 787                   | -6 648                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-483 294</b>          | <b>-440 198</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda    | -357 150                 | -325 328                 |
| Uttagsskatt                    | -116 854                 | -109 573                 |
| Styrelsearvoden                | -76 200                  | -78 850                  |
| Sammanträdesarvoden            | -16 588                  | -18 938                  |
| Övriga kostnadsersättningar    | -2 000                   | -2 000                   |
| Pensionskostnader              | -22 108                  | -13 164                  |
| Sociala kostnader              | -132 215                 | -125 838                 |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-723 116</b>          | <b>-673 691</b>          |

**Not 7 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 22 403 044        | 22 403 044        |
| Mark                                          | 12 819 041        | 12 819 041        |
| Tillkommande utgifter                         | 1 016 513         | 1 016 513         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>36 238 598</b> | <b>36 238 598</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                   |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                   |
| Byggnader                                              | -8 914 356         | -8 517 842        |
| Tillkommande utgifter                                  | -786 109           | -684 457          |
|                                                        | <b>-9 700 465</b>  | <b>-9 202 299</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -396 514           | -396 514          |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -101 651           | -101 651          |
|                                                        | <b>-498 165</b>    | <b>-498 165</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-10 198 630</b> | <b>-9 700 464</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>26 039 968</b>  | <b>26 538 134</b> |

**Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 13 092 174 | 13 488 868 |
| Mark                  | 12 819 041 | 12 819 041 |
| Tillkommande utgifter | 128 753    | 230 405    |

**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 51 000 000        | 51 000 000        |
| Lokaler                      | 1 051 000         | 1 051 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>82 051 000</b> | <b>82 051 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>52 051 000</i> | <i>52 051 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>30 000 000</i> | <i>30 000 000</i> |

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

|                                                     | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 261 andelar à 500 kr i Riksbyggens intresseförening | 130 500        | 130 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>          | <b>130 500</b> | <b>130 500</b> |



**Not 9 Övriga fordringar**

|                                | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 110 965        | 111 694        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>110 965</b> | <b>111 694</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 0              | 37 474         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 65 430         | 55 787         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 88 103         | 84 915         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 37 569         | 37 569         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0              | 2 606          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 212            | 2 088          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>191 314</b> | <b>220 439</b> |

**Not 11 Kassa och bank**

|                             | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 11 307           | 3 680            |
| Bankmedel                   | 3 624 136        | 3 531 447        |
| Transaktionskonto           | 502 540          | 581 670          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 137 983</b> | <b>4 116 797</b> |

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 21 395 543        | 22 665 543        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -270 000          | -270 000          |
| Nästa års omsättning av lån                                      | -9 915 000        | -9 775 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>11 210 543</b> | <b>12 620 543</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,50%      | 2024-11-25          | 4 000 000,00         | 0,00                    | 0,00                | 4 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,35%      | 2024-12-03          | 5 875 000,00         | 0,00                    | 1 100 000,00        | 4 775 000,00         |
| SWEDBANK     | 0,96%      | 2025-04-25          | 1 380 000,00         | 0,00                    | 70 000,00           | 1 310 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,46%      | 2026-05-25          | 5 535 543,00         | 0,00                    | 0,00                | 5 535 543,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,62%      | 2027-03-01          | 5 875 000,00         | 0,00                    | 100 000,00          | 5 775 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>22 665 543,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 270 000,00</b> | <b>21 395 543,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 270 tkr samt omsätta lån för 9 915 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 1 350 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen. Skulden om 5 år beräknas uppgå till 20 045 tkr.

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2024-06-30</b> | <b>2023-06-30</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 31 085 300        | 31 085 300        |

#### **Not 13 Övriga skulder**

|                                      | <b>2024-06-30</b> | <b>2023-06-30</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder       | 55 347            | 76 893            |
| Skuld för moms                       | 112 145           | 102 239           |
| Skuld sociala avgifter och skatter   | 29 074            | 68 966            |
| Clearing                             | 0                 | 153               |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 4 820             | 0                 |
| <b>Summa övriga skulder</b>          | <b>201 385</b>    | <b>248 251</b>    |

#### **Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | <b>2024-06-30</b> | <b>2023-06-30</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna semesterlöner                                    | 49 918            | 46 767            |
| Betalda semesterlöner arbetare, underlag till uttagsskatt | -1 185            | 0                 |
| Upplupna löner och arvoden                                | 114 672           | 0                 |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 14 694            | 14 694            |
| Upplupna räntekostnader                                   | 48 436            | 37 733            |
| Upplupna elkostnader                                      | 10 421            | 30 057            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 46 650            | 44 056            |
| Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster           | -311              | 0                 |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 12 000            | 12 000            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                 | 4 419             |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 392 929           | 415 477           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>688 224</b>    | <b>605 203</b>    |

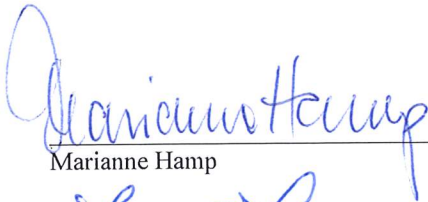
#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

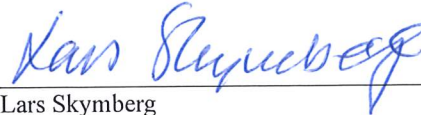
Styrelsens underskrifter

Örebro 24/10 2024

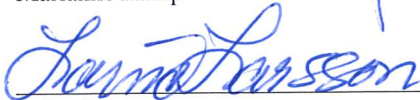
Ort och datum



Marianne Hamp



Lars Skymberg



Laine Larsson

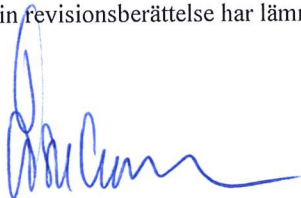


Ingvar Slyt



Stefan Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats de 28/10 2024



Åsa Axell  
Revisor Borevision AB



Kenny Wilhelmsson  
Förtroendevald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Örebrohus Nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AM

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Örebrohus Nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Örebro den 28 / 10 2024



Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Kenny Wilhelmsson  
Av föreningen vald revisor