

Årsredovisning

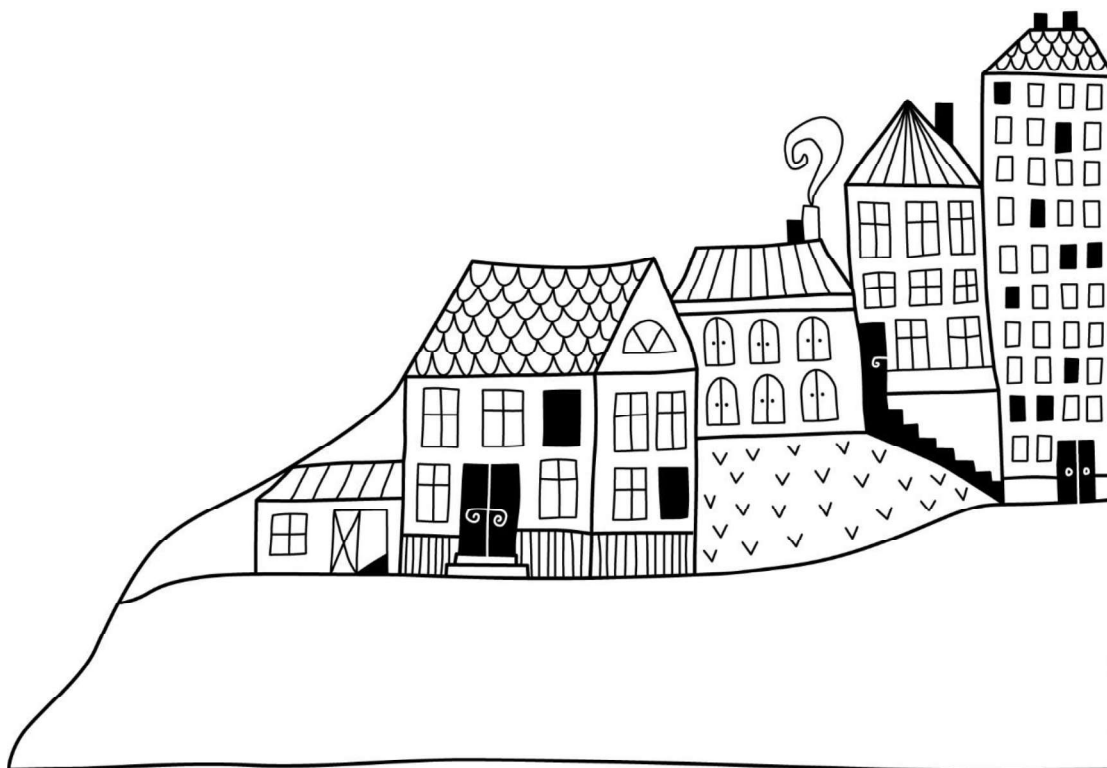
2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Brf Örebrohus nr 4
Org nr: 775000-2094



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Örebrohus nr 4 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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 m²

Total lokalaria 228 m²

Årets taxeringsvärde 45 117 000 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 102 tkr och planerat underhåll för 48 tkr.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 35 599 296 tkr för de närmaste 30 åren efter justering för ingående balans i underhållsfonden. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 187 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 187 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	32 851
Huskropp utvändigt	15 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Samuel Wretenberg	Ordförande
Anna Ståhl	Ledamot
Mikael Eriksson	Ledamot
Tess Hammar	Ledamot
Vincent Envall	Ledamot
Jonas Nytorp	Ledamot Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Uppdrag
Kristian Bjerså
Filippa Klingenberg

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Åsa Axell	Revisor BoRevision

Valberedning

Fredrik Kempemo
Linnéa Granberg

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 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 en höjning av årsavgiften med 12 % fr o m 2025-08-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 742	2 748	2 671	2 598	2 496
Resultat efter finansiella poster*	461	424	527	300	461
Soliditet %*	59	57	51	48	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	96	96	91	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 070	1 070	1 019	990	963
Energikostnad kr/kvm*	243	261	243	217	208
Sparande kr/kvm*	268	306	295	338	257
Skuldsättning kr/kvm*	1 712	1 767	2 187	2 242	2 296
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 868	1 928	2 385	2 445	2 505
Räntekänslighet %*	1,7	1,8	2,3	2,5	2,6

* 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	10 114 433	-3 502 649	424 491
Disposition enl. årsstämmobeslut			424 491	-424 491
Reservering underhållsfond		1 187 000	-1 187 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-47 851	47 851	
Årets resultat				461 371
Vid årets slut	45 400	11 253 582	-4 217 307	461 371

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 078 158
Årets resultat	461 371
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 187 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 851
Summa	-3 755 936

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 755 936**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 741 617	2 748 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	50 700
Summa rörelseintäkter		2 741 977	2 798 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–1 428 109	–1 520 703
Övriga externa kostnader	Not 5	–488 534	–463 293
Personalkostnader		–48 595	–76 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		–225 012	–239 485
Summa rörelsekostnader		–2 190 250	–2 299 663
Rörelseresultat		551 727	499 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		196	2 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		–90 551	–77 291
Summa finansiella poster		–90 355	–74 642
Resultat efter finansiella poster		461 371	424 491
Årets resultat		461 371	424 491

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	10 430 057	10 655 069
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 430 057	10 655 069
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	79 500	79 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		79 500	79 500
Summa anläggningstillgångar		10 509 557	10 734 569
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36	36
Övriga fordringar		242	225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 821	174 186
Summa kortfristiga fordringar		182 099	174 447
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 135 317	1 572 155
Summa kassa och bank		2 135 317	1 572 155
Summa omsättningstillgångar		2 317 416	1 746 602
Summa tillgångar		12 826 974	12 481 172

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 400	45 400
Fond för yttre underhåll		11 253 582	10 114 433
Summa bundet eget kapital		11 298 982	10 159 833
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 217 308	-3 502 649
Årets resultat		461 371	424 491
Summa fritt eget kapital		-3 755 936	-3 078 158
Summa eget kapital		7 543 046	7 081 675
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	1 200 362	1 250 362
Summa långfristiga skulder		1 200 362	1 250 362
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	3 491 552	3 591 552
Leverantörsskulder		137 461	171 268
Skatteskulder		10 431	8 408
Övriga skulder		30 513	33 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		413 608	344 679
Summa kortfristiga skulder		4 083 566	4 149 135
Summa eget kapital och skulder		12 826 974	12 481 172

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	551 727	499 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	225 012	239 485
	776 739	738 618
Erhållen ränta	143	2 650
Erlagd ränta	-73 610	-77 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	703 272	664 092
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 599	37 550
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	17 489	87 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	713 162	788 721
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-150 000	-1 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-1 150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	563 162	-361 279
Likvida medel vid årets början	1 572 155	1 933 434
Likvida medel vid årets slut	2 135 317	1 572 155
Kassa och Bank BR	2 135 317	1 572 155

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 071 860	2 071 853
Hyror, lokaler	154 650	153 582
Hyror, p-platser	33 000	33 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-151 590	-133 842
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	0
Bränsleavgifter, bostäder	285 840	285 840
Elavgifter	155 664	154 840
Kabel-tv-avgifter	174 096	174 096
Övriga ersättningar	18 601	8 738
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-12
Summa nettoomsättning	2 741 617	2 748 095

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	49 980
Övriga rörelseintäkter	360	720
Summa övriga rörelseintäkter	360	50 700

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-47 851	-173 435
Reparationer	-102 274	-95 896
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 838	-92 690
Försäkringspremier	-53 913	-46 954
Kabel- och digital-TV	-191 428	-193 498
Återbäring från Riksbyggen	1 500	500
Snö- och halkbekämpning	-61 408	-107 862
Förbrukningsinventarier	-1 766	-3 724
Vatten	-101 780	-145 546
Fastighetsel	-204 457	-193 233
Uppvärmning	-360 470	-377 586
Sophantering och återvinning	-100 731	-90 780
Förvaltningsarvode drift	-106 694	0
Summa driftskostnader	-1 428 109	-1 520 703

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-431 188	-411 035
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-12 250
Övriga försäljningskostnader	0	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-22 247	-17 736
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 949	-8 211
Kontorsmateriel	-2 250	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 992	-6 240
Bankkostnader	-2 908	-2 925
Övriga externa kostnader	0	-2 835
Summa övriga externa kostnader	-488 534	-463 293

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	12 919 390	12 919 390
Mark	3 677 417	3 677 417
Miljöbod	144 743	144 743
	16 741 550	16 741 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 741 550	16 741 550

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 941 739	-5 716 728
Miljöbod	-144 741	-130 267
	-6 086 480	-5 846 995

Årets avskrivningar

Årets avskrivningar byggnader	-225 011	-225 011
Årets avskrivningar miljöbod	-1	-14 474
	-225 012	-239 485

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 311 492	-6 086 480
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 430 058	10 655 070

Varav

Byggnader	6 752 639	6 977 650
Mark	3 677 417	3 677 417
Miljöbod	0	1

Taxeringsvärden

Bostäder	44 398 000	43 198 000
Lokaler	719 000	793 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

varav mark

45 117 000 **43 991 000**

31 319 000 30 193 000

13 798 000 13 798 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden
2025-06-30 **2024-06-30**
Vid årets början

Maskiner och inventarier

72 751 72 751

Inventarier och verktyg

169 882 169 882

Installationer

92 000 92 000

Summa anskaffningsvärde vid årets slut
334 633 **334 633**
Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier

-72 751 -72 751

Inventarier och verktyg

-169 882 -169 882

Installationer

-92 000 -92 000

-334 633 **-334 633**
Årets avskrivningar

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier

0 0

Inventarier och verktyg

0 0

Installationer

0 0

0 **0**

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier

-72 751 -72 751

Inventarier och verktyg

-169 882 -169 882

Installationer

-92 000 -92 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-334 633 **-334 633**
Restvärde enligt plan vid årets slut
0 **0**
Not 8 Andra långfristiga fordringar
2025-06-30 **2024-06-30**

159 garantikapitalbevis á 500 kr I Riksbyggens Intresseförening

79 500 79 500

Summa andra långfristiga fordringar
79 500 **79 500**

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	4 691 914	4 841 914
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-1 150 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 341 552	-2 441 552
Långfristig skuld vid årets slut	1 200 362	1 250 362

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	3,25 %	2025-12-03	416 552	100 000	316 552
STADSHYPOTEK	2,89 %	2026-03-30	3 125 000	0	3 125 000
STADSHYPOTEK	2,53 %	2027-03-30	1 300 362	50 000	1 250 362
Summa			4 841 914	150 000	4 691 914

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera eller omsätta 3 491 552 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 redovisas två av lånen som 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.

Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	16 340 000	16 340 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har beslutat att renovera fasaden och byta fönster. Projektet beräknas pågå under hösten 2025 och våren 2026 och beräknas kosta 9 100 000 kr och finansieras genom ett nytt lån.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-05

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Samuel Wretenberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tess Hammar

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Vincent Envall

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Eriksson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna Ståhl,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonas Nytorp

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell

Revisor

BoRevision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564243275

Dokument

Årsredovisning RB Brf Örebrohus 4 - 240701-250630

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2025-12-05 15:43:17 CET (+0100) av Ena

Hadzismajlovic (EH)

Färdigställt 2025-12-09 10:06:56 CET (+0100)

Initierare

Ena Hadzismajlovic (EH)

Riksbyggen

ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se

Signerare

Samuel Wretenberg (SW)

samuel@wkonsult.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SAMUEL WRETEBERG"

Signerade 2025-12-07 19:08:26 CET (+0100)

Vincent Enwall (VE)

vincent.envall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Vincent Bengt Erik Envall"

Signerade 2025-12-08 09:12:46 CET (+0100)

Anna Ståhl (AS)

annaue.stahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA STÅHL"

Signerade 2025-12-05 16:01:25 CET (+0100)

Tess Hammar (TH)

tessmatilda.hammar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TESS
MATILDA HAMMAR"

Signerade 2025-12-08 09:33:33 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564243275

Mikael Eriksson (ME)
mikael.eriksson@bravida.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL ERIKSSON"
Signerade 2025-12-07 12:11:15 CET (+0100)

Jonas Nytorp (JN)
jonas.nytorp@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS NYTORP"
Signerade 2025-12-08 08:48:10 CET (+0100)

Åsa Axell (ÅÅ)
asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2025-12-09 10:06:56 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 2024-07-01-2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Riksbbyggens Brf Örebrohus nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 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 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.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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
Av föreningen vald revisor

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

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2025-12-09 09:36:21 UTC



Penneo dokumentnyckel: QUHPS-GZNTX-5RDU3-UW1VR-D6EBO-IB9SA

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Riksbyggen Brf Örebrohus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen 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