

# Årsredovisning

för

## Brf Örebrohus nr 11

775000-2078

Räkenskapsåret

2022-07-01 – 2023-06-30

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Örebrohus nr 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmernas 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 (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-09-21 och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-12-15.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-11-09 och en extrastämma 2022-12-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Anne-Marie Larsson	Ordförande	2023
Niklas Johansson	Vice ordförande	2023
Johanna Eriksson	Sekreterare	2024
Johanna Pettersson	Ledamot	2024
Katarina Toresson	Suppleant	2023
Birgitta Schöllin	Suppleant	2023
Magnus Åstrand	Suppleant	2024

- Föreningens firma tecknad av styrelsen, två i förening av ordinarie ledamöter.
- Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam via Proinova, fr.o.m. 23-01-01 har föreningen ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar Bergslagen.

<i>Ordinarie revisorer</i>		<i>Valdat.o.m.årsstämman</i>
Åsa Axell	BoRevision AB	2023

<i>Valberedning</i>		<i>Valdat.o.m.årsstämman</i>
Bengt Hansson	Sammanställande	2023
Linda Hegbo		2023

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lärksoppen i Örebro kommun. På fastigheten finns 2 radhuslängor med 26 lägenheter, panncentral samt 3 garagebyggnader med totalt 26 platser uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962-64. Fastighetens adress är Glanshammarvägen 50-76 och Henningholmsgatan 22-44 i Örebro.

### Lägenhetsfördelning:

4 rum och kök	22 st
5 rum och kök	4 st

Garage	26st
--------	------

Total bostadsarea            2 478 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, via Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

E.ON

Telia

Luleå Energi

Prozero Recycling AB

Örebro Kommun

Totalfastighetsförvaltning

Fjärrvärme

Kabel-TV och datakommunikation

El

Sophantering och håtervinning

Vatten/avlopp, avfallshantering

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en vinst på 453 542 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Föreningen har tecknat ett nytt 5 årigt avtal med Telia där kollektivt bredband ingår.

## Årsavgifter

Föreningen har höjt sin årsavgift fr.o.m. 2022-07-01 med 6%. Årsavgiften höjdes med ytterligare 14% fr.o.m. 2023-08-01 och värmeavgiften med 35%.

## Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14 961 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 499 tkr (201 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 506 tkr (204 kr/kvm) enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen och efter beaktande av redan avsatta medel.

## Reparationer och underhåll

Under året har installation av värmesystem färdigställts. Reparation av garageport har genomförts och utbyte av armatur i garage samt ett utbyte av en dränkpump. Även kalla element har åtgärdats. Inga underhåll har utförts i enlighet med underhållsplan.

## Medlemsinformation

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>38</b>
Under året avgående medlemmar	4
Under året tillkommande medlemmar	3
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>39</b>

Under året har 2 st (2) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	1 753	1 668	1 640	1 640
Resultat efter finansiella poster	454	24	-611	410
Balansomslutning	8 443	8 404	8 138	8 936
Soliditet %	30	25	26	30

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser*</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2022-06-30</b>	415 000	1 259 859	410 507	23 778
Balansering fg. års resultat			23 778	-23 778
Årets avs. till yttre fond		506 000	-506 000	
Årets resultat				<u>453 542</u>
<b>Eget kapital 2023-06-30</b>	<b>415 000</b>	<b>1 765 859</b>	<b>-71 715</b>	<b>453 542</b>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	434 285
Åretsavsättning till underhållsfond	-506 000
årets vinst	453 542
	<b>381 827</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	381 827
	<b>381 827</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 753 079	1 667 671
Övriga rörelseintäkter		18 645	8 563
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 771 724</b>	<b>1 676 234</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-973 714	-1 318 084
Övriga externa kostnader	4	-167 379	-164 253
Personalkostnader och arvoden	5	-38 992	-35 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-78 101	-78 101
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 258 186</b>	<b>-1 595 587</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>513 538</b>	<b>80 647</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 737	4 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 733	-61 267
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-59 996</b>	<b>-56 931</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>453 542</b>	<b>23 716</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>453 542</b>	<b>23 778</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 695 902	5 774 002
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 695 902</b>	<b>5 774 002</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 696 402</b>	<b>5 774 502</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 411	6 603
Övriga fordringar	8	31 324	21 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 589	59 407
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103 324</b>	<b>87 043</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 636 890	2 543 274
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 636 890</b>	<b>2 543 274</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 740 214</b>	<b>2 630 317</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 436 616</b>	<b>8 404 819</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		415 000	415 000
Fond för yttre underhåll		1 765 859	1 259 859
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 180 859</b>	<b>1 674 859</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-71 715	410 507
Årets resultat		453 542	23 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>381 827</b>	<b>434 285</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 562 686</b>	<b>2 109 144</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 671 000	3 498 887
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 671 000</b>	<b>3 498 887</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 958 949	2 220 699
Leverantörsskulder		65 671	109 519
Aktuella skatteskulder		17 997	72 296
Övriga skulder	13	7 730	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	152 583	394 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 202 930</b>	<b>2 796 788</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 436 616</b>	<b>8 404 819</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

#### Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

<i>Tillgång</i>	<i>Antal år</i>	<i>Slutår</i>
Byggnadar och tak	90	2054
Standardförbättringar fjärrvärme	30	2036
Standardförbättringar solfångare	30	2026
Installationer fiber/LAN	10	2020

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

##### Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.



## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	1 505 292	1 420 044
Värme lokal	247 697	247 632
Öresutjämning	90	-5
	<b>1 753 079</b>	<b>1 667 671</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetskötsel utöver avtal	1 275	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	3 000
Rabatt/återbäring från RB	0	-1 900
Obligatoriska besiktningkostnader	0	13 500
Jourutryckning CSG	1 695	5 970
Snöröjning och sandning	57 556	23 262
Underhåll	0	350 516
Fastighetsel	51 979	43 157
Fjärrvärme	344 981	307 826
Vatten	77 500	79 196
Sophämtning	62 103	59 433
Fastighetsförsäkringar	44 625	37 698
Kabel-TV	0	29 120
Reparationer	70 966	126 199
Fastighetsavgift/skatt	209 026	230 724
Förbrukningsinventarer	0	1 666
Förbrukningsmaterial	1 870	8 716
Datakommunikation	50 138	0
	<b>973 714</b>	<b>1 318 083</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Ersättningar till revisor	11 750	11 000
Konsultarvoden	660	0
Övrigt	1 667	0
Grundavtal	49 544	0
Pantförskrivningsavgifter	2 415	483
Överlåtelseavgifter	4 830	1 208
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	3 120	2 496
Förvaltningskostnader (gruppkonto)	69 976	142 735
Övriga förvaltningskostnader	17 867	4 157
Kontorsmateriel	0	2 240
Bankkostnader	5 550	-66
	<b>167 379</b>	<b>164 253</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Styrelsearvode	31 100	14 490
Sammanträdesarvode	0	12 500
Arvode vicevärd/uppdragstagare/internrevisor	0	1 932
Sociala avgifter	7 692	6 227
Pensionsförsäkringspremier	200	0
	<b>38 992</b>	<b>35 149</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 182 318	7 182 318
Ingående anskaffningsvärden tillkommande utgifter	947 723	947 723
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 130 041</b>	<b>8 130 041</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-1 557 452	-1 498 110
Ingående avskrivningar tillkommande utgifter	-798 585	-779 827
Årets avskrivningar byggnad	-59 342	-59 342
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-18 758	-18 758
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 434 137</b>	<b>-2 356 037</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 695 902</b>	<b>5 774 002</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 770 000	16 770 000
Taxeringsvärden mark	17 394 000	17 394 000
	<b>34 164 000</b>	<b>34 164 000</b>
Bokfört värde byggnader	4 477 651	3 608 028
Bokfört värde mark	3 725 630	3 725 630
	<b>8 203 281</b>	<b>7 333 658</b>

## Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
1st garantikapitalbevis á 500kronor i Intresseföreningen	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattkonto	31 324	21 033
	<b>31 324</b>	<b>21 033</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	25 757	18 868
Upplupen ränteintäkt	0	2 264
Förutbetald kabel/tv avgift	15 060	0
Förutbetald förvaltningsarvode	24 772	35 956
Förutbetalda driftkostnader	0	1 695
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	624
	<b>65 589</b>	<b>59 407</b>

### Not 10 Kassa och Bank

	2023-06-30	2022-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	1 225 704	1 141 280
Transaktionskonto Swedbank	27 341	27 324
SBAB	1 383 845	1 374 670
	<b>2 636 890</b>	<b>2 543 274</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Stadshypotek	0,96	2024-10-30	700 000	700 000
Stadshypotek	1,24	2025-10-30	999 000	1 011 000
Stadshypotek	0,98	2024-01-30	907 534	940 671
Stadshypotek	0,98	2024-01-30	907 500	940 000
Stadshypotek	4,03	Rörligt	1 119 915	1 119 915
Stadshypotek	4,06	2026-04-30	996 000	1 008 000
			<b>5 629 949</b>	<b>5 719 586</b>

Amorteringar enligt avtal 89 637

Långfristig del: 2 671 000kr

Kortfristig del: 2 958 949kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 4 979 264 kr.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Företagsinteckningar	6 033 000	6 033 000
	<b>6 033 000</b>	<b>6 033 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga kortfristiga skulder	7 730	0
	<b>7 730</b>	<b>0</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	3 611	3 694
Förutbetalda intäkter	128 352	135 839
Upplupen fjärrvärmekostnad	12 345	12 470
Upplupen elkostnad	3 334	2 948
Upplupen sophämtningskostnad	4 941	2 651
Upplupna styrelsearvoden	0	28 922
Upplupna sociala avgifter	0	6 500
Upplupna kostnader drift/underhåll	0	201 250
	<b>152 583</b>	<b>394 274</b>

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av fönster och fönsterdörrar, enligt entreprenadkontrakt en kostnad på 1 759 960kr exklusive moms 439 990kr. Omläggning av tak på förrådsbyggnader för 237 500kr. Båda underhållen är enligt underhållsplan och kommer delvis finansieras med ett nytt lån föreningen ska ta på 1 500 000kr.

Föreningen kommer under våren göra om fasaden vilket blev tidigarelagt än enligt underhållsplanen. Fasadputsning med tilläggsisolering, enligt offert 3 600 000kr. Hur underhållet ska finansieras är ännu ej bestämt.

Örebro - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Anne-Marie Larsson  
Ordförande

Niklas Johansson  
Vice ordförande

Johanna Pettersson  
Ledamot

Johanna Ericsson  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell  
Revisor  
Borevision AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**1339624 Brf Örebrohus nr 11 220701-230630**

Unikt dokument-id:  
**b8b85cf8-3405-4117-8ccd-af4783fbaa5c**

Dokumentets fingeravtryck:  
**b9af61c6c8e4f1ea3777fffd3796b38874d964cbc236c2889e4596b4a52d0fae11871f2982d2583868cdfb  
4280275ee97be593ae281721635f249d7ad41ab79d**

## Undertecknare

 <p><b>Johanna Pettersson</b> E-post: johanna.pettersson@me.com Enhet: Safari 17.1.1 on iPhone iOS 17.1.1 (smartphone) IP nummer: 78.71.15.120</p>	<p>Signerad med BankID: Maria Johanna Pettersson (19771013****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-11-23 09:48:17 UTC</p> 
 <p><b>Johanna Ericsson</b> E-post: johanna.ericsson@telia.com Enhet: Safari 15.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 78.71.15.102</p>	<p>Signerad med BankID: Åsa Maria Johanna Ericsson (19660329****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-11-23 11:25:48 UTC</p> 
 <p><b>Niklas Johansson</b> E-post: klerre75@hotmail.com Enhet: Chrome 119.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 83.185.244.160</p>	<p>Signerad med BankID: ULF NIKLAS JOHANSSON (19750307****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-11-23 13:34:53 UTC</p> 
 <p><b>Anne-Marie Larsson</b> E-post: ram.larsson@telia.com Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 78.71.15.99</p>	<p>Signerad med BankID: ANNE-MARIE LARSSON (19481120****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-11-23 14:51:48 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Undertecknare



**Åsa Axell**

Revisor

**BoRevision AB**

E-post: asa.axell@borevision.se

Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 20.93.242.102

Signerad med BankID: Åsa Katarina  
Cronvall Axell (19700718\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-11-24 13:00:48 UTC



**Ekonomisk Förvaltning**

**Egerys Fastighetsförvaltning (556686-9581)**

E-post: ekonomiskforvaltning@egerys.se

Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 79.136.40.94

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:  
2023-11-21 10:12:44 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-11-24 13:00:48 UTC**





# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-11-24 13:00:48 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2023-11-24 13:00:43 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2023-11-24 12:54:05 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2023-11-24 12:48:33 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2023-11-24 12:47:48 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: ()

2023-11-23 14:51:48 UTC

Dokumentet signerades av Anne-Marie Larsson (ram.larsson@telia.com)  
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 78.71.15.99 - IP Plats: Helsingborg, Sweden

2023-11-23 14:51:42 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Anne-Marie Larsson (ram.larsson@telia.com)  
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 78.71.15.99 - IP Plats: Helsingborg, Sweden

2023-11-23 14:46:18 UTC

Dokumentet lästes igenom av Anne-Marie Larsson (ram.larsson@telia.com)  
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 78.71.15.99 - IP Plats: Helsingborg, Sweden

2023-11-23 13:45:49 UTC

Dokumentet öppnades av Anne-Marie Larsson (ram.larsson@telia.com)  
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 78.71.15.99 - IP Plats: Helsingborg, Sweden

2023-11-23 13:34:56 UTC

Dokumentet skickades till Anne-Marie Larsson (ram.larsson@telia.com)  
Enhet: ()

2023-11-23 13:34:53 UTC

Dokumentet signerades av Niklas Johansson (klerle75@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 83.185.244.160

2023-11-23 13:34:48 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Niklas Johansson (klerle75@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 83.185.244.160



2023-11-23 13:34:05 UTC Dokumentet öppnades av Niklas Johansson (kllerre75@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 83.185.244.160

2023-11-23 11:25:48 UTC Dokumentet signerades av Johanna Ericsson (johanna.ericsson@telia.com)  
Enhet: Safari 15.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 78.71.15.102 - IP Plats: Helsingborg, Sweden

2023-11-23 11:25:42 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Johanna Ericsson (johanna.ericsson@telia.com)  
Enhet: Safari 15.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 78.71.15.102 - IP Plats: Helsingborg, Sweden

2023-11-23 11:25:17 UTC Dokumentet lästes igenom av Johanna Ericsson (johanna.ericsson@telia.com)  
Enhet: Safari 15.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 78.71.15.102 - IP Plats: Helsingborg, Sweden

2023-11-23 11:23:17 UTC Dokumentet öppnades av Johanna Ericsson (johanna.ericsson@telia.com)  
Enhet: Safari 15.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 78.71.15.102 - IP Plats: Helsingborg, Sweden

2023-11-23 09:48:17 UTC Dokumentet signerades av Johanna Pettersson (johanna.pettersson@me.com)  
Enhet: Safari 17.1.1 on iPhone iOS 17.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 78.71.15.120 - IP Plats: Helsingborg, Sweden

2023-11-23 09:48:12 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Johanna Pettersson (johanna.pettersson@me.com)  
Enhet: Safari 17.1.1 on iPhone iOS 17.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 78.71.15.120 - IP Plats: Helsingborg, Sweden

2023-11-23 09:47:51 UTC Dokumentet lästes igenom av Johanna Pettersson (johanna.pettersson@me.com)  
Enhet: Safari 17.1.1 on iPhone iOS 17.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 78.71.15.120 - IP Plats: Helsingborg, Sweden

2023-11-23 09:47:46 UTC Dokumentet öppnades av Johanna Pettersson (johanna.pettersson@me.com)  
Enhet: Safari 17.1.1 on iPhone iOS 17.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 78.71.15.120 - IP Plats: Helsingborg, Sweden

2023-11-21 10:12:53 UTC Dokumentet skickades till Niklas Johansson (kllerre75@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 79.136.40.94 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-21 10:12:51 UTC Dokumentet skickades till Johanna Pettersson (johanna.pettersson@me.com)  
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 79.136.40.94 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-21 10:12:49 UTC Dokumentet skickades till Johanna Ericsson (johanna.ericsson@telia.com)  
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 79.136.40.94 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-21 10:12:46 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 79.136.40.94 - IP Plats: Stockholm, Sweden



2023-11-21 10:12:44 UTC

Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 79.136.40.94 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-11-21 09:31:01 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 79.136.40.94 - IP Plats: Stockholm, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Örebrohus nr 11, org.nr. 775000–2078

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Örebrohus nr 11 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## 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 Riksbyggen Brf Örebrohus nr 11 för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Serienummer: 19700718xxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2023-11-24 12:59:58 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>** 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>