

# Årsredovisning

# **2021**



Riksbyggens Bostadsrättsförening  
ÖREBROHUS NR 12

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 får härmed avge årsredovisning för föreningens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter:

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Göran Ekholm      | Ordförande                   |
| Carl-Erik Kihlman | Kassör, Vice ordförande      |
| Irène Tydén       | Sekreterare                  |
| Per Larsson       | Administration               |
| Hans-Ola Eriksson | Vice värd / Fastighetskötare |

#### Styrelsesuppleanter:

Mona Wilhelmsson-Göstas  
Kicki Jansson

#### Ordinarie revisorer:

Roger Berlin  
Joakim Malm, Auktoriserad revisor

#### Revisorssuppleant:

Josefin Ciray  
Lars Lidgren, Auktoriserad revisor

#### Arbetsutskott:

Göran Ekholm  
Carl-Erik Kihlman  
Irène Tydén  
Per Larsson  
Hans-Ola Eriksson

#### Valberedning:

Rolf Olofsson, sammankallande  
Margareta Frankesson  
David Cederström, tom 2021-06-30  
Jan Petersson

Under räkenskapsåret har hållits 11 protokollförda styrelsemöten.  
Arbetsutskottet har därutöver haft fortlöpande kontakt 1

Handwritten signatures and initials: HO, S/O, PD, CEK, AT

## FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen äger tomt nummer 20 i kvarteret 119 Snickaren, Örebro kommun med därpå uppförda byggnader innehållande 114 lägenheter och 8 lokaler enligt följande:

|            |                   |
|------------|-------------------|
| 42 stycken | 2 rum och kök     |
| 51 stycken | 3 rum och kök     |
| 18 stycken | 4 rum och kök     |
| 3 stycken  | 5 rum och kök     |
| 8 stycken  | lokaler           |
| 45 stycken | garage            |
| 61 stycken | parkeringsplatser |

Lägenhetsyta: 8 587,5 m<sup>2</sup>

Lokalyta: 872,0 m<sup>2</sup>

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.  
I försäkringen ingår styrelseansvar.

Under året har 10 (f å 19) bostadsrätter bytt ägare.

## UTFÖRT UNDERHÅLLS- OCH REPARATIONSARBETE

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 220 604 kr (f å 52 096 kr) och planerat underhåll för 877 813 kr (f å 1 137 082 kr).

Föreningens säte är Örebro kommun.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| Resultat och ställning                  | 2021       | 2020       | 2019       | 2018       | 2017       |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning kr                      | 4 243 298  | 4 176 464  | 4 236 317  | 4 215 769  | 3 613 891  |
| Rörelseresultat kr                      | -697 835   | -681 423   | -219 240   | 91 849     | -69 185    |
| Resultat efter finansiella poster kr    | -687 034   | -662 932   | -215 750   | 108 354    | -49 484    |
| Balansomslutning kr                     | 12 244 096 | 13 285 935 | 13 575 139 | 13 521 080 | 13 535 728 |
| Soliditet                               | 88,6%      | 86,8%      | 89,9%      | 91,8%      | 90,9%      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 413        | 413        | 413        | 413        | 344        |
| Fond för yttre underhåll kr             | 4 131 607  | 4 129 420  | 4 126 502  | 4 125 521  | 4 124 394  |

R/B  
Aoe  
98  
st  
CEK

## VERKSAMHETEN 2021

Vi kan nu sätta punkt för ännu ett verksamhetsår. Tyvärr så började året som det tidigare slutade, så vi tvingades på grund av pandemirestriktionen att än en gång ha en skriftlig stämma, Glädjande att många medlemmar deltog i även i år.

När sommaren kom och vi kunde vara ute så passade vi på att ordna en avtackningsfest för Ingemar Matsson som avgick vid stämman efter 40 år i föreningens tjänst.

Byte av nycklar till ytterdörrar som beslutades om på stämman 2019 har flyttats fram till 2022 på grund av bytet av värmekulvert.

Byte av värmekulvert blev dyrare än planerat på grund av förorenad jord. Örebro kommun var här och tog prover enligt lag, och det visade sig att vi fick byta ut all jord.

Vår ekonomi är fortfarande god varför vi kan börja det nya året med oförändrad månadsavgift.

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår för närvarande till 141 094 000 kr.

Av detta är markvärdet 57 900 000 kr.

Alla våra lokaler är uthyrda.

Tre av lägenheterna har haft andrahandshyresgäster under året.

- Byte värmekulvert mellan Svartå Bangata 8A – Svartå Bangata10C
- Fortsatt arbetet med byte av bank från Nordea till Handelsbanken.
- Hantering av leverantörsfakturor, för betalningar och bokföring påbörjats att ske elektroniskt.
- Medlemsavgifter och hyresavier skickas till de flesta medlemmar och hyresgäster på mejl.
- Iordninggjort ytterligare 3 parkeringsplatser.
- Fortlöpande reparationer efter behov har genomförts.
- Sanering flera gånger efter klotter på några av våra ytterdörrar.
- Föryngrat trädbeståndet i gränsen mot Ånstagatan 13 och anlagt en köksträdgård med vinbärsbuskar och äppelträd.
- Delat ut 4 medlemsbrev direkt till varje medlem, dessutom anslagit aktuell information i trapphusen vid behov under året

### Löpande avtal finns för

Elförsörjning och fjärrvärme; E.ON

Avfallshantering; Stena Recycling, Örebro kommun, och Suez Recycling

Redovisningstjänst; RTB Revision AB

Kabel TV anslutning bredband; Tele 2

Ventilationsanläggningar; Örebro Sotar 'n AB

Faktura betalningar; Nordea företagspaket

Yttre miljö; Trädgårdstjänst i Örebro AB

Störningsjour och bevakning; Securitas Bevakning AB

Service av maskiner i tvättstugor; Örebro tvättsystem AB

Essens rör.

Brandskydd; Brandservice.

Städning, trappor och källargångar; Städar 'n AB

Häggs glasmästeri.

Garageportexperterna. ✓

ROB  
Koe  
GB  
PK  
JK  
CEK

### Planerad verksamhet 2022

Fortlöpande reparationer efter behov.

Fortsätta arbetet med att förnya portkoder och knappsatserna enligt tidigare stämmobeslut.

Påbörja översyn av oanvända utrymmen.

Utreda och påbörja arbetet med att byta till digitala anslagstavlor i samtliga trapphus.

Regelbundet dela ut medlemsbrev med aktuell information.

### På längre sikt 2023-2024

Utreda möjligheter att sätta upp solceller.

Fortsätta arbetet med olika alternativ till el-laddstolpar.

Fortsatt översyn av oanvända utrymmen.

Fortsatt arbetet med att byta till digitala anslagstavlor i samtliga trapphus.

### **Förändringar i eget kapital**

|  | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                  | 662 232              | 4 129 420                   | 7 409 922              | -662 932          |
| Resultatdisposition enligt beslut<br>av föreningsstämma: |                      |                             | -662 932               | 662 932           |
| Reservering till fond för yttre underhåll                |                      | 880 000                     | -880 000               |                   |
| Ianspråktande av fond för yttre underhåll                |                      | -877 813                    | 877 813                |                   |
| Årets resultat   |                      |                             |                        | -687 034          |
| Belopp vid årets utgång                                  | 662 232              | 4 131 607                   | 6 744 803              | -687 034          |

### **Resultatdisposition**

Medel att disponera:

|   |           |
|---|-----------|
| Balanserat resultat                         | 6 746 990 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll    | -880 000  |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 877 813   |
| Årets resultat                              | -687 034  |
|   | <hr/>     |
|   | 6 057 769 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så  
att i ny räkning överförs

|       |           |
|-------|-----------|
| <hr/> | 6 057 769 |
|       | <hr/>     |
|       | 6 057 769 |

Beträffande föreningens resultat- och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

PL  
BB  
Hoe  
CEK

| Resultaträkning (kr)                                 | 2021-01-01 |                   | 2020-01-01        |  |
|--|------------|-------------------|-------------------|--|
|  | 2021-12-31 |                   | 2020-12-31        |  |
|  | Not        |                   |                   |  |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>         |            |                   |                   |  |
| Nettoomsättning                                      | 1          | 4 243 298         | 4 176 464         |  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <u>4 243 298</u>  | <u>4 176 464</u>  |  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                   |                   |  |
| Driftskostnader                                      | 3          | -4 100 020        | -4 026 371        |  |
| Övriga externa kostnader                             |            | -271 413          | -302 402          |  |
| Personalkostnader                                    | 2          | -335 508          | -304 993          |  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -234 192          | -224 121          |  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <u>-4 941 133</u> | <u>-4 857 887</u> |  |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>-697 835</b>   | <b>-681 423</b>   |  |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                   |                   |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 4          | 11 012            | 18 491            |  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -211              | 0                 |  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <u>10 801</u>     | <u>18 491</u>     |  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-687 034</b>   | <b>-662 932</b>   |  |
| <b>Skatter</b>                                       |            |                   |                   |  |
| Årets skatt  |            | 0                 | 0                 |  |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>-687 034</b>   | <b>-662 932</b>   |  |

RaB  
 hae  
 Pα

JS  
 GE  
 CEK

| <b>Balansräkning (kr)</b>                      |     | <b>2021-12-31</b>        | <b>2020-12-31</b>        |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              | Not |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                          |                          |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                          |                          |
| Byggnader och mark                             | 5   | 2 459 331                | 2 659 557                |
| Inventarier                                    | 6   | 198 139                  | 49 441                   |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <u>2 657 470</u>         | <u>2 708 998</u>         |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                          |                          |
| Insats SBC                                     |     | 5 000                    | 5 000                    |
| Insats Bostadsföreningarnas Representantskap   |     | 5 100                    | 5 100                    |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <u>10 100</u>            | <u>10 100</u>            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>2 667 570</b>         | <b>2 719 098</b>         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                          |                          |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                          |                          |
| Övriga fordringar                              |     | 0                        | 6 388                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 235 238                  | 229 304                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <u>235 238</u>           | <u>235 692</u>           |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                          |                          |
| Kassa och bank                                 | 7   | 9 341 288                | 10 331 145               |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <u>9 341 288</u>         | <u>10 331 145</u>        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>9 576 526</b>         | <b>10 566 837</b>        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <u><b>12 244 096</b></u> | <u><b>13 285 935</b></u> |

RB  
ABE  
PK  
9/8  
ST  
CEK

| <b>Balansräkning (kr)</b>                    | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 662 232           | 662 232           |
| Fond för yttre underhåll                     | 4 131 607         | 4 129 420         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>4 793 839</b>  | <b>4 791 652</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 6 744 804         | 7 409 923         |
| Årets resultat                               | -687 034          | -662 932          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>6 057 770</b>  | <b>6 746 991</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>10 851 609</b> | <b>11 538 643</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | 503 095           | 836 498           |
| Skatteskulder                                | 16 238            | 29 828            |
| Övriga skulder                               | 0                 | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 873 154           | 880 966           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 392 487</b>  | <b>1 747 292</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>12 244 096</b> | <b>13 285 935</b> |

ROB  
Hoe  
PA  
SØ  
ST  
CEK



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper

#### Materiella anläggningstillgångar

|             |       |
|-------------|-------|
|             | år    |
| Byggnader   | 10-48 |
| Inventarier | 3-12  |

## Noter till resultaträkningen

| Not 1 Nettoomsättning              | 2021             | 2020             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 3 543 432        | 3 538 942        |
| Hyror lokaler                      | 446 775          | 397 526          |
| Hyror parkeringsplatser och garage | 233 673          | 229 482          |
| Övriga intäkter                    | 19 418           | 10 514           |
| <b>Summa</b>                       | <b>4 243 298</b> | <b>4 176 464</b> |

## Not 2 Personalkostnader

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Styrelse- och vicevärdsarvode                                      | 103 897        | 117 219        |
| Ersättning för utförda arbetsuppgifter av styrelse och andra medle | 188 882        | 149 803        |
| Sociala kostnader  | 42 729         | 37 971         |
| <b>Summa</b>   | <b>335 508</b> | <b>304 993</b> |

RB  
Hoe  
SG  
H  
PL

**Not 3 Driftskostnader**

|                                | 2021      | 2020      |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsskötsel och städning | 734 638   | 725 275   |
| Reparationer                   | 37 940    | 52 096    |
| Uppvärmning                    | 1 151 365 | 1 066 819 |
| El                             | 426 174   | 210 327   |
| Vatten                         | 212 181   | 193 313   |
| Sophämtning                    | 147 417   | 163 547   |
| Årets underhåll                | 877 813   | 1 137 082 |
| Fastighetsskatt                | 207 266   | 203 846   |
| Övrigt                         | 305 226   | 274 066   |
| <b>Summa</b>                   | 4 100 020 | 4 026 371 |

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|       | 2021   | 2020   |
|-------|--------|--------|
| Ränta | 11 012 | 18 491 |
|       | 11 012 | 18 491 |

**Noter till balansräkningen**

**Not 5 Byggnader och mark**

|  | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|------------|
| Föreningen äger fastigheten Örebro Snickaren 20, Örebro kommun |            |            |
| <u>Byggnader och mark</u>                                      |            |            |
| Ingående anskaffningsvärden                                    | 10 688 206 | 10 688 206 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                       | 10 688 206 | 10 688 206 |
| Ingående avskrivningar   | -8 028 649 | -7 828 423 |
| Årets avskrivningar  | -200 226   | -200 226   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                            | -8 228 875 | -8 028 649 |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>                           | 2 459 331  | 2 659 557  |
| varav byggnader  | 1 468 331  | 1 668 557  |
| varav mark   | 991 000    | 991 000    |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 141 094 000.

| Hustyp   | Byggnader  | Mark       |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 81 000 000 | 56 000 000 |
| Lokaler  | 2 194 000  | 1 900 000  |
|          | 83 194 000 | 57 900 000 |

ROB  
Hoe  
9/6  
CEK  
PL

| <b>Not 6 Inventarier</b>                 | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 894 354           | 894 354           |
| Inköp                                    | 182 664           | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>1 077 018</u>  | <u>894 354</u>    |
| Ingående avskrivningar                   | -844 913          | -821 018          |
| Årets avskrivningar                      | -33 966           | -23 895           |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | <u>-878 879</u>   | <u>-844 913</u>   |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>     | 198 139           | 49 441            |

| <b>Not 7 Kassa och bank</b>                        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Handkassa  | 0                 | 1 000             |
| Handelsbanken                                      | 1 740 449         | 0                 |
| Nordea, företagskonto                              | 570 880           | 3 312 774         |
| Nordea, sparkonto                                  | 1 716 150         | 1 716 150         |
| Länsförsäkringar Bank placeringskonto              | 9                 | 721               |
| Länsförsäkringar Bank fastränteplacering 6 månader | 2 530 800         | 2 517 500         |
| Länsförsäkringar Bank fastränteplacering 2 år      | 2 783 000         | 2 783 000         |
| <b>Summa</b>                                       | <u>9 341 288</u>  | <u>10 331 145</u> |

ROB

Hoe

GA

CEK

PK

ST

Örebro den 5 april 2022



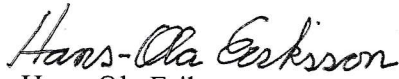
Göran Ekholm



Per Larsson



Iréne Tydén



Hans-Ola Eriksson



Carl Erik Kihlman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2022



Joakim Malm  
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR  
RTB Revision AB



Roger Berlin  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12  
Org.nr. 775000-2060

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 för år 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 förtroendevalde revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

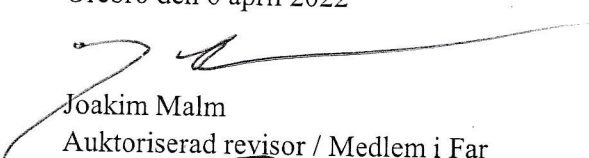
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 6 april 2022



Joakim Malm

Auktoriserad revisor / Medlem i Far



Roger Berlin

Förtroendevald revisor