

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sörbyängen i Örebro**

769629-5422

Räkenskapsåret

2024





Styrelsen för Brf Sörbyängen i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### 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.

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-09-22.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Årets resultat uppgår till -1 107 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 029 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 922 tkr.

#### *Fastighetsuppgifter*

Föreningen äger fastigheten Vinrutan 1 i Örebro kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 113 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Fastigheternas boyta uppgår till 6 910 kvm och yta för uthyrda lokaler uppgår till 254 kvm. Byggnaderna är uppförda 2015-2016. Fastigheternas adress är Karlsdalsallén 51-65 i Örebro stad.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen där även bostadsrättstillägget ingår.

Föreningen har under året köpt ekonomisk och teknisk förvaltning av Riksbyggen enligt avtal. Från och med 2025 har avtal om teknisk förvaltning åter avtalats med Riksbyggen. Den ekonomiska förvaltningen kommer tillsvi vidare att skötas internt i föreningen.

#### *Teknisk status*

##### **Årets reparationer och underhåll:**

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 562 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Reparationerna avser i huvudsak hissreparationer samt vattenskada i gymlokal. Försäkringsersättning för dessa uppgår till 315 tkr.

##### **Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

### **Styrelse**

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

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>
Claus-Göran Hjelm	Ledamot, ordförande
Adem Alkic	Ledamot, vice ordförande
Mia Frank	Ledamot, sekreterare
Anders Lundgren	Ledamot, kassör
Glenn Lilja	Ledamot
Anders Alkman	Ledamot
Lars Eliasson	Ledamot

### **Valberedning**

Maria Velandér  
Erica Hjelm

Styrelsen har sammanträtt vid 12 tillfällen under året. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Revisorer**

Anders Eriksson, förtroenedevald revisor  
Markus Forsberg, extern revisor

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 187 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 789 kr/m<sup>2</sup>/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på tillträdesdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	6 860	6 349
Resultat efter finansiella poster	-1 107	-714
Soliditet (%)	64,0	63,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	789	741
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 886	12 418
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 323	12 874
Sparande kr per kvm (kr/kvm)	129	191
Räntekänslighet (%)	12,4	15,6
Energikostnad kr per kvm (kr/kvm)	200	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,0	86,0

### **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:***

År 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

---

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	152 420 500	3 718 921	902 672	-714 364	156 327 729
Disposition enl. årsstämmobeslut			-714 364	714 364	0
Årets resultat				-1 107 263	-1 107 263
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>152 420 500</b>	<b>3 718 921</b>	<b>188 308</b>	<b>-1 107 263</b>	<b>155 220 466</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	188 308
årets förlust	-1 107 263
	<b>-918 955</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	300 000
	-1 218 955
	<b>-918 955</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 684	6 349
Övriga rörelseintäkter	3	490	306
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 174</b>	<b>6 655</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 011	-2 840
Övriga externa kostnader	5	-448	-534
Personalkostnader	6	-166	-165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 029	-2 029
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 654</b>	<b>-5 568</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 520</b>	<b>1 087</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 771	-1 917
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 627</b>	<b>-1 801</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 107</b>	<b>-714</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 107</b>	<b>-714</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 107</b>	<b>-714</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	237 752	239 728
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	141	0
Inventarier, verktyg och installationer		0	51
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>237 893</b>	<b>239 779</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**237 893**

**239 779**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		222	25
Övriga fordringar	9, 10	105	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	252	264
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>579</b>	<b>360</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	12	3 198	6 335
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 198</b>	<b>6 335</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 777</b>	<b>6 695</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**241 670**

**246 474**

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

152 420

152 420

Fond för yttre underhåll

3 719

3 719

**Summa bundet eget kapital**

**156 139**

**156 139**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

188

903

Årets resultat

-1 107

-714

**Summa fritt eget kapital**

**-919**

**189**

**Summa eget kapital**

**155 220**

**156 328**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13, 14

30 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**30 000**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

55 154

88 954

Leverantörsskulder

213

169

Skatteskulder

15

63

63

Övriga skulder

16

103

35

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

917

925

**Summa kortfristiga skulder**

**56 450**

**90 146**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**241 670**

**246 474**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 107

-714

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 029

2 029

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**922**

**1 315**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-219

116

Förändring av kortfristiga skulder

103

172

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**806**

**1 603**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-143

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-143**

**0**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-3 800

-967

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-3 800**

**-967**

**Årets kassaflöde**

**-3 137**

**636**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

6 335

5 699

**Likvida medel vid årets slut**

**3 198**

**6 335**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Markanläggningar 20 år

Inventarier 5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 454	5 122
Årsavgifter lokaler	490	454
Hyror parkeringsplatser	321	326
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3	-4
Rabatter		-6
Elavgifter	422	456
	<b>6 684</b>	<b>6 348</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Kabel-tv-avgifter	133	133
Övriga ersättningar	43	44
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-1	0
Erhållna statliga bidrag		100
Övriga rörelseintäkter		18
Försäkringsersättningar	315	11
	<b>490</b>	<b>306</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Underhåll	106	36
Reparationer	459	395
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	32	32
Försäkringspremier	108	108
Kabel- och digital-TV	211	204
Serviceavtal	64	26
Sotning	0	26
Obligatoriska besiktningar	6	161
Bevakningskostnader	11	1
Övriga utgifter, köpta tjänster		38
Snö- och halkbekämpning	220	95
Statuskontroll	0	15
Förbrukningsinventarier		61
Vatten	186	206
Fastighetsel	727	585
Uppvärmning	525	520
Sophantering och återvinning	253	193
Förvaltningsarvode drift		138
Försäkringsskador	103	
	<b>3 011</b>	<b>2 840</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode administration	317	321
IT-kostnader	4	6
Arvode, yrkesrevisor	30	18
Övriga förvaltningskostnader		113
Kreditupplysningar		0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9	2
Kontorsmateriel		5
Telefon och porto	7	0
Bankkostnader	10	8
Förbrukningsinventarier	47	30
Förbrukningsmaterial	20	31
Övriga externa tjänster	4	
	<b>448</b>	<b>534</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>	1	1
	1	1
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Övriga arvoden	12	31
Styrelsearvoden	115	114
Sociala kostnader (ingår ej i totalsumma)	(38)	20)
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>127</b>	<b>145</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 822	253 822
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>253 822</b>	<b>253 822</b>
Ingående avskrivningar	-14 093	-12 117
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 976	-1 976
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 069</b>	<b>-14 093</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>237 753</b>	<b>239 729</b>
Taxeringsvärden byggnader	149 820	149 820
Taxeringsvärden mark	40 330	40 330
	<b>190 150</b>	<b>190 150</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264	264
Inköp	144	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>408</b>	<b>264</b>
Ingående avskrivningar	-214	-161
Årets avskrivningar	-53	-53
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-267</b>	<b>-214</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141</b>	<b>50</b>

**Not 9 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	222	25
	<b>222</b>	<b>25</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	105	71
Övriga poster	0	
	<b>105</b>	<b>71</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	4
Förutbetalda försäkringspremier	123	123
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	84
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	53
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129	
	<b>252</b>	<b>264</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	2	2
Banktillgodohavanden	3 196	6 335
	<b>3 198</b>	<b>6 337</b>

**Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 3,72% 25-01-02	3,72%	2025-01-02	28 154	29 454
Handelsbanken/Stadshypotek	2,59	2025-12-01	27 000	0
Danske Bank				30 000
SBAB				29 500
			<b>55 154</b>	<b>88 954</b>

#### Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken/Stadshypotek	2,83	2026-12-30	30 000	0
			<b>30 000</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	

Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar uppgår till 100 000 000 kr.

#### Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	63	63
	<b>63</b>	<b>63</b>

#### Not 16 Övriga skulder

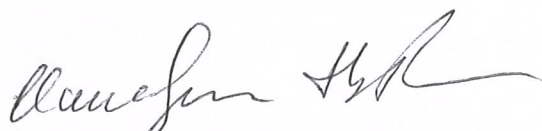
	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	28	35
Upplupna sociala avgifter	41	0
Övriga kortfristiga skulder	34	0
	<b>103</b>	<b>35</b>

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	631	68
	<b>631</b>	<b>68</b>

## Styrelsens underskrifter

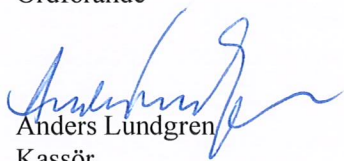
Örebro 2025-05-16



Claus-Göran Hjelm  
Ordförande



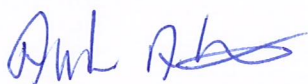
Adem Alkic  
Vice ordförande




Anders Lundgren  
Kassör



Mia Frank  
Sekreterare



Anders Alkman  
Ledamot

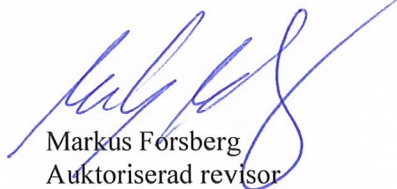


Glenn Lilja  
Ledamot



Lars Eliason  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/5 2025



Markus Forsberg  
Auktoriserad revisor



Anders Eriksson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebro

Org.nr. 769629 - 5422

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebro för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebros finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsen 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Sörbyängens i Örebro 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 Bostadsrättsföreningen Sörbyängens i Örebro för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Sörbyängens i Örebro enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 2025-05-16  
Grant Thornton Sweden AB



Markus Forsberg  
Auktoriserad revisor



Anders Eriksson  
Förtroendevald revisor