

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Örebrohus nr 18
Org nr: 716411-5490



DAGORDNING

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 18 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-09-29. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 439 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 289 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastigheter ligger på Lundbackavägen 1-19 och Vetevägen 1-126 i Hovsta, Örebro. Föreningen äger 78 lägenheter och småhus. Fastigheternas byggnadsår är 1978-1979. Samtliga bostadslägenheter är upplåta med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	12	
3 rum och kök	44	
4 rum och kök	15	
5 rum och kök	7	

	Boarea	Tomtarea
Hyresfastighet, 36 st lgh	2 750	3 437
Småhusfastighet,	3 885	14 634
Lokal	421	561
Total tomtarea	7 056	18 632

Årets taxeringsvärde	78 007 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 987 000 kr

Riksbyggens kontor i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom 

intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

Bostadsrättsföreningen ingår i Samfällighetsföreningen Örebrohus 18 tillsammans med egenägda bostäder på Vetevägen och Lundbackavägen. Samfälligheten förvaltar och ansvarar för tvättstugan, garagelängorna samt markytorna och p-platserna inom bostadsområdet.

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 277 tkr och planerat underhåll för 23 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan som uppdaterades senast i maj 2019 visar på ett underhållsbehov på 46 094 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 536 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 1 149 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	22 959 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Karlsson	Ordförande	2020
Åsa Johansson	Sekreterare	2019
Erik Nilsson	Vice ordförande	2019
Vanja Karlström	Ledamot	2020
Margrét Magnusdottir	Ledamot	2020
Thomas Kajan	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl-Erik Lindstedt	Suppleant	2019
Arne Nilsson	Suppleant	2019
Malin Eliasson	Suppleant Riksbyggen	2019

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Conny Karlsson	Förtroendevald revisor
Heléne Majjgren	BoRevision AB 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastigheterna Lund 7:4 och Lund 7:19 friköps, Intäkten från försäljningarna användes att amortera 1 400 tkr på lån. Föreningen har utöver det gjort två extra amorteringar under räkenskapsåret, en på 150 tkr samt en på 600 tkr i samband med villkorsändring på lån. Nya stadgar registrerades 2018-10-29 hos bolagsverket. Energideklaration har genomförts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 111 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 574 kr/m²/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Styrelsen ser också att de åtgärder man vidtagit under de senaste åren har minskat både föreningens miljöpåverkan samt stärkt områdets attraktionskraft och värde.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 151	4 223	4 212	4 240	3 878
Resultat efter finansiella poster	850	803	1 117	-1 479	927
Balansomslutning	44 384	46 199	45 743	47 301	43 881
Soliditet %	38	35	34	30	36
Driftkostnader, kr/m ²	364	325	295	650	336
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	360	283	292	251	252
Ränta kr/m ²	58	76	78	106	98 

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 561 922	12 297 754	641 785	803 493
Disposition enl. årsstämmobeslut			803 493	-803 493
Reservering underhållsfond		1 149 000	-1 149 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-22 959	22 959	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	-89 629			
Årets resultat				850 387
Vid årets slut	2 472 293	13 423 795	319 237	850 387

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 445 278
Årets resultat	850 387
Årets fondavsättning enligt uh-planen	-1 149 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 959
Summa	1 069 625

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 069 625
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 151 328	4 222 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	345 310	25 973
Summa rörelseintäkter		4 496 638	4 248 928
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 414 066	-2 118 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 187	-274 454
Personalkostnader	Not 6	-118 987	-121 953
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-438 614	-441 371
Summa rörelsekostnader		-3 268 854	-2 956 184
Rörelseresultat		1 227 785	1 292 744
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		480	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 008	4 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 885	-493 332
Summa finansiella poster		-377 397	-489 251
Resultat efter finansiella poster		850 387	803 493
Årets resultat		850 387	803 493

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	39 642 257	41 245 458
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 642 257	41 245 458
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		39 644 757	41 247 958
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		201	9 672
Övriga fordringar		6 086	17 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	343 414	452 680
Summa kortfristiga fordringar		349 701	479 876
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 389 350	4 471 565
Summa kassa och bank		4 389 350	4 471 565
Summa omsättningstillgångar		4 739 052	4 951 441
Summa tillgångar		44 383 808	46 199 399

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 472 293	2 561 922
Fond för yttre underhåll		13 423 795	12 297 754
Summa bundet eget kapital		15 896 088	14 859 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		319 237	641 785
Årets resultat		850 387	803 493
Summa fritt eget kapital		1 069 625	1 445 278
Summa eget kapital		17 065 713	16 304 954
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 147 061	24 642 061
Summa långfristiga skulder		26 147 061	24 642 061
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	345 000	4 345 000
Leverantörsskulder		162 474	334 490
Skatteskulder		68 578	47 910
Övriga skulder	Not 13	124 848	120 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	470 135	404 556
Summa kortfristiga skulder		1 171 035	5 252 384
Summa eget kapital och skulder		44 383 808	46 199 399

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *hw*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 810 992	3 855 960
Bränsleavgifter, bostäder	324 184	353 405
Vattenavgifter	16 152	13 590
Summa nettoomsättning	4 151 328	4 222 955

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	15 509	24 892
Fakturerade kostnader	1 380	1 080
Vinst vid friköp	325 042	0
Övriga rörelseintäkter	3 379	1
Summa övriga rörelseintäkter	345 310	25 973

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-22 959	-273 863
Reparationer	-276 879	-27 604
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-399 479	-388 965
Samfällighetsavgifter	-1 175 360	-1 056 000
Försäkringspremier	-110 494	-100 521
Återbäring från Riksbyggen	2 900	6 000
Serviceavtal	-30 053	-35 823
Obligatoriska besiktningar	-117 500	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 505	-3 445
Drift och förbrukning, övrigt	-600	0
Förbrukningsinventarier	-9 889	0
Fastighetsel	-270 248	-238 186
Summa driftkostnader	-2 414 066	-2 118 406

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-244 443	-226 897
IT-kostnader	-149	-149
Arvode, yrkesrevisor	-11 125	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-5 060	-3 175
Kreditupplysningar	-450	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 842	-27 705
Kontorsmateriel	-6 018	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 680	0
Bankkostnader	-6 420	-3 153
Summa övriga externa kostnader	-297 187	-274 454

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-53 940	-52 780
Sammanträdesarvoden	-37 051	-36 825
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 580	-9 100
Sociala kostnader	-22 416	-23 248
Summa personalkostnader	-118 987	-121 953

Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 402 269	21 402 269
Mark	14 906 107	14 906 107
Tillkommande utgifter	8 349 011	8 349 011
Markinventarier	600 000	600 000
	45 257 387	45 257 387

Avyttringar och utrangeringar byggnader

-748 760

0

Avyttringar och utrangeringar mark

-521 491

0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**43 987 136****45 257 387****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-2 785 754	-2 553 108
Tillkommande utgifter	-626 175	-417 450
Markinventarier	-600 000	-600 000
	-4 011 929	- 3 570 558

Återföring avskrivningar avseende avyttringar och utrangeringar

105 664

0

Årets avskrivning byggnader

-229 888

-232 646

Årets avskrivning tillkommande utgifter

-208 725

-208 725

-332 949**- 441 371****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-4 344 878****- 4 011 929****Restvärde enligt plan vid årets slut****39 642 257****41 245 458****Varav**

Byggnader

17 743 530

18 616 515

Mark

14 384 616

14 906 107

Tillkommande utgifter

7 514 111

7 722 836

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	177 227	177 227
	177 227	177 227
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	177 227	177 227
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-177 227	-177 227
	- 177 227	- 177 227
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-177 227	-177 227
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 177 227	-177 227
Inventarier och verktyg	0	0

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	2 500	2 500
Summa andra långfristiga fordringar	2 500	2 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna hyresintäkter	87 029	75 147
Upplupna ränteintäkter	4 359	1 929
Förutbetalda försäkringspremier	59 253	51 241
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 844	56 858
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 089	3 505
Förutbetald samfällighetsavgift	99 840	264 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	343 414	452 680

Not 11 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	2 524 590	2 518 241
Transaktionskonto	1 864 760	1 953 324
Summa kassa och bank	4 389 350	4 471 565

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	26 492 061	28 987 061
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-345 000	-345 000
Nästa års omsättning av lån		-4 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 147 061	24 642 061

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2020-07-30	5 927 015,00	0,00	60 000,00	5 867 015,00
SWEDBANK	1,49%	2021-05-11	7 980 911,00	0,00	85 000,00	7 895 911,00
SWEDBANK	1,28%	2022-04-25	7 475 801,00	0,00	80 000,00	7 395 801,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-06-30	3 603 334,00	0,00	120 000,00	3 483 334,00
SWEDBANK	1,47%	2024-02-09	4 000 000,00	0,00	2 150 000,00	1 850 000,00
Summa			28 987 061,00	0,00	2 495 000,00	26 492 061,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 345 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 1 725 tkr, vilket innebär att skulden om 5 år beräknas uppgå till 24 767 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen.

Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	40 476 000	41 076 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	64 834	64 834
Skuld sociala avgifter och skatter	52 872	54 334
Avräkning hyror och avgifter	1 920	1 260
Clearing	5 222	0
Summa övriga skulder	124 848	120 428

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	68 599	82 402
Upplupna elkostnader	28 715	24 211
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 119	
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	304 702	297 943
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	470 135	404 556

Styrelsens underskrifter

Örebro 10/10-2019

Ort och datum

Göran Karlsson

Göran Karlsson

Åsa Johansson

Åsa Johansson

Margrét Magnusdóttir

Margrét Magnusdóttir

Erik Nilsson

Erik Nilsson

Vanja Karlström

Vanja Karlström

Thomas Kajan

Thomas Kajan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-15

Heléne Majgren

Heléne Majgren
BoRevision AB

CONNY KARLSSON

Conny Karlsson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Örebrohus nr 18, org.nr. 716411-5490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 18 för räkenskapsår 2018-07-01 – 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 18 för räkenskapsår 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

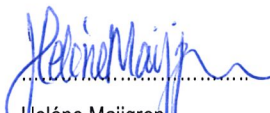
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro den 15/10 2019


Heléne Majgren
BoRevision AB


Conny Karlsson
Förtroendevald revisor

RBF Örebrohus nr 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Örebrohus nr 18 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

