

Årsredovisning

RBF ÖREBROHUS NR 4
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 775000-2094

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



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.
.....

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÖREBROHUS NR 4
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna tomt 18 kv Linjalen samt tomt 1 kv 134 Järnet i Örebro kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 52 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 7 lokaler med hyresrätt uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Phragmensvägen 5-9 och 6 samt Hjortstorpsvägen 13 A-B och 20 A-B i Örebro.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 rokv	2 rok	3 rok
5	18	25	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
11	11

Total bostadsarea:	2 512 m ²
Total lokalarea:	228 m ²

Årets taxeringsvärde	28 057 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 376 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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. 

Efter den senaste stämman 2015-12-08 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Johan Lindahl	Ordförande	Stämman	2016
Anita Dahlstedt	Ledamot	Stämman	2016
Anna Morris	Ledamot	Stämman	2017
Axel Zedigh	Ledamot	Stämman	2017
Sven Ljung	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Erik Lenells		Stämman	2017
Mikael Hjalmarsson		Stämman	2016
Ena Hadzismajlovic		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Heléne Majjgren	BoRevision	Stämman
-----------------	------------	---------

Valberedning

Fredrik Kempemo	Valberedning	Stämman
Rebecka Nyman	Valberedning	Stämman
Vivianne Pernmalm	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 104 tkr och planerat underhåll för 252 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 18 569 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 619 tkr. Efter avdrag för ingående saldo i underhållsfonden blir rekommenderad avsättning 499 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Låsbyte	119
Målning och dörrbyte	133

I resultatet ingår avskrivningar med 254 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 660 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

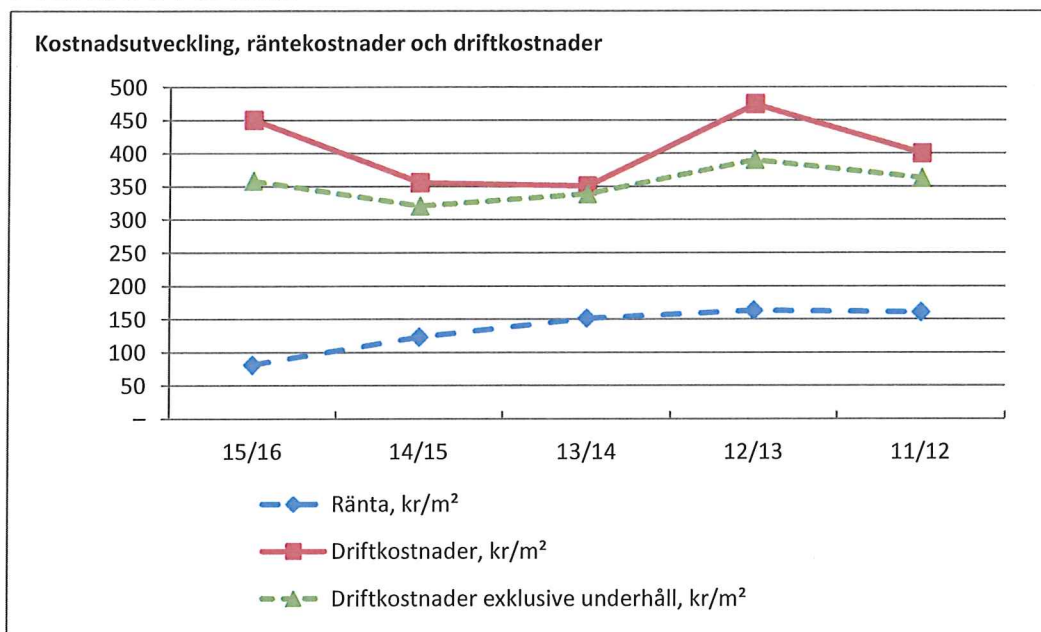
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. 

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer (föregående år 74 personer).

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	15/16	14/15	13/14	12/13	11/12
Nettoomsättning*	2 276	2 247	2 230	2 188	2 322
Resultat efter finansiella poster	406	442	523	210	544
Soliditet	31%	29%	26%	23%	20%
Likviditet	161%	145%	108%	78%	97%
Driftkostnader, kr/m²	451	356	351	474	400
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	358	320	339	390	363
Ränta, kr/m²	81	123	151	163	161

*Nettoomsättningen har justerats så att även el- och värmeavgifter ingår i beräkningen.

Driftkostnad kr/m² och ränta kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	393 923
Årets resultat före fondförändring	405 705
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	252 169
Summa överskott	551 797

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	551 797
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 276 099	2 247 016
Övriga rörelseintäkter	2	282 448	134 365
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 558 547	2 381 381
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 234 233	- 974 394
Övriga externa kostnader	4	- 399 127	- 331 283
Personalkostnader	5	- 46 478	- 36 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 253 962	- 253 962
Övriga rörelsekostnader		—	- 10 704
Summa rörelsekostnader		-1 933 799	-1 606 731
Rörelseresultat		624 748	774 650
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		2 438	2 438
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		1 058	1 958
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 222 539	- 337 053
Summa finansiella poster		- 219 043	- 332 657
Resultat efter finansiella poster		405 705	441 992
Årets resultat	10	405 705	441 992

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	12 571 013	12 810 559
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 515	33 931
Summa materiella anläggningstillgångar		12 590 528	12 844 490
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	79 500	26 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		79 500	26 500
Summa anläggningstillgångar		12 670 028	12 870 990
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		223	250
Övriga fordringar		39 304	40 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 018	38 563
Summa kortfristiga fordringar		80 545	79 332
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		—	200 000
Summa kortfristiga placeringar		—	200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 497 359	665 833
Summa kassa och bank		1 497 359	665 833
Summa omsättningstillgångar		1 577 903	945 165
SUMMA TILLGÅNGAR		14 247 932	13 816 155

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 400	45 400
Underhållsfond		3 853 712	3 605 881
Summa bundet eget kapital		3 899 112	3 651 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		146 092	- 48 069
Årets resultat		405 705	441 992
Summa fritt eget kapital		551 797	393 923
Summa eget kapital		4 450 908	4 045 204
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 816 914	9 116 914
Summa långfristiga skulder		8 816 914	9 116 914
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	300 000	300 000
Leverantörsskulder		328 203	44 068
Skatteskulder		1 800	—
Övriga skulder		52 034	60 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	298 072	249 499
Summa kortfristiga skulder		980 109	654 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 247 932	13 816 155
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		16 340 000	16 340 000
Summa ställda säkerheter		16 340 000	16 340 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. 

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	110	2055
Miljöbod	Linjär	10	2025
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 804 866	1 778 241
Hyrer, lokaler	195 864	195 864
Hyrer, p-platser	29 700	29 700
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 151 368	- 151 368
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	—	- 450
Bränsleavgifter, bostäder	285 798	282 982
Elavgifter	111 240	112 047
	<u>2 276 099</u>	<u>2 247 016</u>

I år redovisas bränsle- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	139 776	117 936
Inkassointäkter	900	1 440
Försäkringsintäkter	126 772	—
Övriga rörelseintäkter	15 000	14 989
	<u>282 448</u>	<u>134 365</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	103 569	50 278
Underhåll	252 169	96 834
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	73 476	70 218
Försäkringspremier	21 700	20 845
Kabel- och digital-TV	127 488	121 128
Trädgårdsskötsel	—	13 244
Återbäring från Riksbyggen	- 5 000	- 6 100
Städning gemensamma utrymmen	—	2 588
Obligatoriska besiktningar	41 570	2 648
Snö- och halkbekämpning	23 521	20 063
Drift och förbrukning, övrigt	21 660	29 076
Vatten	77 892	72 542
El	166 689	147 648
Uppvärmning	270 071	260 193
Sophantering och återvinning	59 428	73 189
	<u>1 234 233</u>	<u>974 394</u>

2016-06-30 2015-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	343 551	277 156
Arvode, yrkesrevisorer	8 725	7 750
Möteskostnader och representation	5 830	595
Kontorsmaterial, telefon/porto och övriga förvaltningskostnader	25 474	32 631
Konstaterade förluster hyror/avgifter	250	266
Medlems- och föreningsavgifter	9 984	4 992
Köpta tjänster	5 313	7 893
	<u>399 127</u>	<u>331 283</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	17 800	17 800
Sammanträdesarvoden	15 664	12 425
Övriga ersättningar	3 300	—
Summa	<u>36 764</u>	<u>30 225</u>
Sociala kostnader	9 714	6 163
	<u>46 478</u>	<u>36 388</u>

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 919 390	12 919 390
Mark	3 677 417	3 677 417
Miljöbod	144 743	107 076
	<u>16 741 550</u>	<u>16 703 883</u>
Årets anskaffningar		
Miljöbod	—	144 743
	<u>—</u>	<u>144 743</u>
Avyttringar och utrangeringar byggnader	—	- 107 076
Summa anskaffningsvärden	<u>16 741 550</u>	<u>16 741 550</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 916 516	-3 691 444
Miljöbod	- 14 474	- 92 602
	<u>-3 930 990</u>	<u>-3 784 046</u>
Avyttringar och utrangeringar	—	92 602
Årets avskrivning byggnader	- 225 072	- 225 072
Årets avskrivning miljöbod	- 14 474	- 14 474
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 170 536</u>	<u>-3 930 990</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>12 571 013</u>	<u>12 810 559</u>
Varav		
Byggnader	8 777 801	9 002 873
Mark	3 677 417	3 677 417
Miljöbod	115 795	130 269

	2016-06-30	2015-06-30
Taxeringsvärden		
bostäder	27 303 000	20 506 000
lokaler	754 000	870 000
Totalt taxeringsvärde	28 057 000	21 376 000
varav byggnader	21 154 000	16 670 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	48 789	48 789
Inventarier och verktyg	169 882	169 882
Installationer på egen fastighet	92 000	92 000
Summa anskaffningsvärden	310 671	310 671
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 19 516	- 9 758
Inventarier och verktyg	- 165 224	- 160 566
Installationer	- 92 000	- 92 000
	- 276 740	- 262 324
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 9 758	- 9 758
Inventarier och verktyg	- 4 658	- 4 658
	- 14 416	- 14 416
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 291 156	- 276 740
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 515	33 931
Varav		
Maskiner och inventarier	19 515	29 273
Inventarier och verktyg	–	4 658

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

53 garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	26 500	26 500
Årets anskaffningar (106 garantikapitalbevis á 500 kr)	53 000	–
159 garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	79 500	26 500

Not 9 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	5 594	5 594
Förvaltningskonto i Swedbank	1 490 764	659 239
	1 497 359	665 833

	2016-06-30		2015-06-30	
Not 10 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 400	3 605 881	- 48 069	441 992
Disposition enl. årsstämmobeslut			441 992	- 441 992
Reservering underhållsfond		500 000	- 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 252 169	252 169	
Årets resultat				405 705
Vid årets slut	45 400	3 853 712	146 092	405 705

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 405 705 kr. I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 157 873 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	9 116 914	9 416 914
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 300 000	- 300 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	8 816 914	9 116 914

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,25% *1)	2016-06-30	4 975 000	100 000	4 875 000
STADSHYPOTEK AB	3,07%	2018-03-30	1 600 362		1 600 362
STADSHYPOTEK AB	3,42% *2)	2016-09-01	1 250 000	200 000	1 050 000
STADSHYPOTEK AB	5,00%	2017-09-01	1 591 552		1 591 552
			9 416 914	300 000	9 116 914

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 7 616 914 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

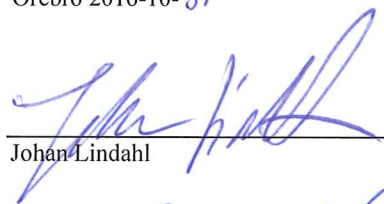
*1) = Ny ränta fr o m 2016-07-01 är 1,25 %, villkorsperiod 3 mån

*2) = Ny ränta fr o m 2016-09-01 är 1,05 %, villkorsperiod 1 år

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	13 750	13 750
Upplupna räntekostnader	8 189	14 599
Upplupna elkostnader	12 318	7 610
Upplupna värmekostnader	4 955	5 779
Upplupna kostnader för renhållning	1 693	1 153
Upplupna styrelsearvoden	43 800	43 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 731	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	200 636	162 808
	298 072	249 499

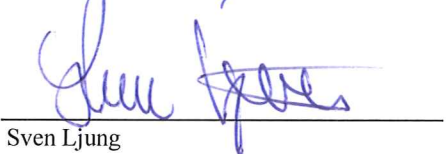
Örebro 2016-10-31


Johan Lindahl


Anita Dahlstedt


Anna Morris


Axel Zedigh


Sven Ljung

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-11-17


Helene Majgren
BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Örebrohus nr 4, org.nr 775000-2094

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 4 för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2016 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning Riksbyggens Brf Örebrohus nr 4 för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Örebro den 17/11 2016


Heléne Majgren
BoRevision AB