
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggens BRF Örebrohus nr 4
Org nr: 775000-2094



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.
.....

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF
Örebrohus nr 4 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en 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 Phragménsvägen 5-9 och 6 samt Hjortstorpsvägen 13 A-B och 20 A-B i Örebro. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:			
1 rok	1 rok	2 rok	3 rok
5	18	25	4
Dessutom tillkommer:			
Lokaler		P-platser	
11		11	

Total bostadsarea 2 512 m²

Total lokalarea 228 m²

Årets taxeringsvärde 28 057 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 057 000 kr

Riksbyggen 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. *hw*

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 208 tkr och planerat underhåll för 169 tkr. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 28 573 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 952 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 950 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad av bastu	140
Installationer: nytt portlåssystem	29

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Vald t.o.m. årsstämma
Elsa Westerlind	Ordförande	2018
Anita Dahlstedt	Ledamot	2018
Anna Morris	Ledamot	2019
Jesper Mattson	Ledamot	2019
Ari Thyrestrand	Ledamot Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Vald t.o.m. årsstämma
Erik Lenells	Suppleant	2019
Mikael Eriksson	Suppleant	2018
Kristian Bjerså	Suppleant	2018
Therese Gustafsson	Suppleant	2018
Ena Hadzismajlovic	Suppleant Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Heléne Majjgren	Revisor BoRevision

Valberedning	Uppdrag
Fredrik Kempemo	Valberedning (sammankallande)
Rebecka Nyman	Valberedning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften för bostäder senast 2017-10-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna för bostäder med 1 % fr o m 2018-10-01.

Under räkenskapsåret har räntorna på samtliga lån villkorsändrats och räntekostnaden nästan halverats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	17/18	16/17	15/16	14/15	13/14
Nettoomsättning	2 421	2 430	2 416	2 365	2 348
Resultat efter finansiella poster	257	185	406	442	523
Soliditet	35 %	34 %	31 %	29 %	26 %

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 400	4 245 991	159 518	185 375
Disposition enl. årsstämmobeslut			185 375	-185 375
Reservering underhållsfond		950 000	-950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-169 224	169 224	
Årets resultat				257 041
Vid årets slut	45 400	5 026 767	-435 883	257 041

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	344 893
Årets resultat	257 041
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	169 224
Summa	-178 842

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-178 842**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 421 474	2 429 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 330	14 492
Summa rörelseintäkter		2 433 804	2 444 175
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 315 432	-1 368 710
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 295	-347 221
Personalkostnader		-99 412	-96 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-254 096	-254 096
Summa rörelsekostnader		-2 055 234	-2 066 413
Rörelseresultat		378 570	377 762
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	7 314
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 925	3 847
Räntekostnader och liknande poster		-125 454	-203 547
Summa finansiella poster		-121 529	-192 386
Resultat efter finansiella poster		257 041	185 375
Årets resultat		257 041	185 375

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	12 091 921	12 331 467
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	14 377	28 927
Summa materiella anläggningstillgångar		12 106 298	12 360 394
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	79 500	79 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		79 500	79 500
Summa anläggningstillgångar		12 185 798	12 439 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 611	1 680
Övriga fordringar		41 715	39 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 402	76 162
Summa kortfristiga fordringar		179 728	117 285
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 492 749	1 278 207
Summa kassa och bank		1 492 749	1 278 207
Summa omsättningstillgångar		1 672 477	1 395 492
Summa tillgångar		13 858 275	13 835 386

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	45 400	45 400
Fond för yttre underhåll	5 026 767	4 245 991
Summa bundet eget kapital	5 072 167	4 291 391
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-435 883	159 518
Årets resultat	257 041	185 375
Summa fritt eget kapital	-178 842	344 893
Summa eget kapital	4 893 325	4 636 284
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	7 716 914
Summa långfristiga skulder	7 716 914	8 516 914
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	712 500	300 000
Leverantörsskulder	174 871	10 991
Skatteskulder	5 388	4 244
Övriga skulder	43 579	43 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 698	322 994
Summa kortfristiga skulder	1 248 036	682 188
Summa eget kapital och skulder	13 858 275	13 835 386

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 831 953	1 804 885
Hyror, lokaler	152 055	182 258
Hyror, p-platser	30 300	29 925
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-109 746	-137 312
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-94	-225
Bränsleavgifter, bostäder	285 840	285 801
Elavgifter	91 390	124 574
Kabel-tv-avgifter	139 776	139 776
Summa nettoomsättning	2 421 474	2 429 683

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fakturerade kostnader	180	540
Försäkringsintäkter och övriga rörelseintäkter	12 150	13 952
Summa övriga rörelseintäkter	12 330	14 492

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-169 224	-227 721
Reparationer	-207 533	-247 322
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 064	-80 636
Försäkringspremier	-25 853	-23 758
Kabel- och digital-TV	-165 658	-138 926
Återbäring från Riksbyggen	8 000	10 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-700
Snö- och halkbekämpning	-50 256	-11 751
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 767
Förbrukningsinventarier	-3 719	-52 654
Vatten	-83 684	-80 262
Fastighetsel	-166 460	-157 335
Uppvärmning	-306 739	-285 423
Sophantering och återvinning	-67 243	-65 206
Underhållsplanering	0	-4 250
Summa driftkostnader	-1 315 432	-1 368 710

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode	-332 409	-322 043
Arvode, yrkesrevisorer	-10 125	-9 000
Övriga förvaltningskostnader (tryck av årsredovisningar, utlägg, mm)	-23 270	-11 186
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 491	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 992
Summa övriga externa kostnader	-386 295	-347 221 <i>hw</i>

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	12 919 390	12 919 390
Mark	3 677 417	3 677 417
Miljöbod	144 743	144 743
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 741 550	16 741 550
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 366 660	-4 141 588
Miljöbod	-43 422	-28 948
	-4 410 082	-4 170 536
Årets avskrivningar		
Årets avskrivningar byggnader	-225 072	-225 072
Årets avskrivningar miljöbod	-14 474	-14 474
	-239 546	-239 546
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 649 628	-4 410 082
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 091 921	12 331 467
Varav		
Byggnader	8 327 657	8 552 729
Mark	3 677 417	3 677 417
Miljöbod	86 847	101 321
	2018-06-30	2017-06-30
Bostäder	27 303 000	27 303 000
Lokaler	754 000	754 000
Totalt taxeringsvärde	28 057 000	28 057 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 154 000</i>	<i>21 154 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 903 000</i>	<i>6 903 000</i> <i>hw</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	72 751	48 789
Inventarier och verktyg	169 882	169 882
Installationer	92 000	92 000
	334 633	310 671
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	23 962
	0	23 962
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	334 633	334 633
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-43 823	-29 274
Inventarier och verktyg	-169 882	-169 882
Installationer	-92 000	-92 000
	-305 706	-291 156
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-14 549	-14 550
	-14 549	-14 550
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-320 255	-305 706
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 377	28 927

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
159 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	79 500	79 500
Summa andra långfristiga fordringar	79 500	79 500

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

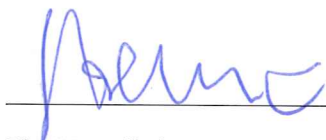
	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	8 429 414	8 816 914
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-712 500	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 716 914	8 516 914

Långgivare	Ränta	Bunden till	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,00 %	2018-12-03	850 000	300 000	550 000
STADSHYPOTEK	1,03 %	2021-03-01	1 591 552	12 500	1 579 052
STADSHYPOTEK	1,03 %	2021-03-30	4 775 000	75 000	4 700 000
STADSHYPOTEK	1,19 %	2022-03-30	1 600 362	0	1 600 362
Summa			8 816 914	387 500	8 429 414

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera eller omsätta 712 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 0 kr förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	16 340 000	16 340 000 <i>hm</i>

Örebro 2018-11-05



Elsa Westerlind



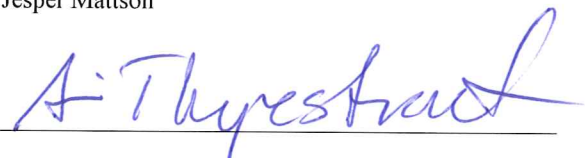
Anita Dahlstedt



Anna Morris



Jesper Mattson



Ari Thyrestrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-11-06



Heléne Maijgren
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 4 för räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. 

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 4 för räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Örebro den 6 november 2018


Heléne Maijgren
BoRevision AB

Riksbyggens BRF Örebrohus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens BRF Örebrohus nr 4 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

