

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

BRF Örebrohus nr 5
Org nr: 775000-2128



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	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Örebrohus nr 5 får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-26. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 355 tkr, exkludcrar man avskrivningarna blir resultatet 1 974 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ringblomman 5 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 4 bostadshus med vardera 3 våningar. Byggnaderna är uppförda 1950 och innehåller 105 lägenheter, 2 lokaler samt 4 garage. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt, garagen med hyresrätt, en lokal med bostadsrätt och en lokal som disponeras av föreningen.. Fastighetens adress är Trumpetaregatan 9-15 A-D i Örebro.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	63	
3 rum och kök	30	
4 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	4	
Antal p-platser	74	

Total tomtarea	12 613 m ²
Total bostadsarea	6 268 m ²
Total lokalarea	448 m ²

Årets taxeringsvärde	83 744 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 744 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,33 % av föreningens nettoomsättning.

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Kabel TV	Telia
Trappstädning	LN's Hygien Team

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 340 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 64 526 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 150 tkr och avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 095 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2015-2016	Byte fjärrvärmväxlare
Underhåll	2015-2016	Planteringar
Underhåll	2015-2016	Garage och p-platser
Underhåll	2014-2015	Motorvärmare
Underhåll	2014-2015	Planteringar
Underhåll	2014-2015	Balkongrenovering
Underhåll	2013-2014	Fönsterbyte
Underhåll	2013-2014	Skorstensrenovering Filmning VA, OVK, armaturer
Underhåll	2017-2018	lyckstolpar 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Överengen	Ordförande	2021
Elin Häggberg	Sekreterare	2021
Sidney Larsson	Vice ordförande	2021
Guy Hagert	Ledamot	2020
Birgitta Linse	Ledamot	2020
Thomas Kajan	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Persson	Suppleant	2020
Lena Backlund	Suppleant	2020
Andreas Börjesson	Suppleant	2020
Malin Eliasson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Knutsson	Förtroendevald revisor
Karin Lund	Förtroendevald revisorsuppleant
Åsa Axell	BoRevision

Valberedning

Katarina Möller	Sammanställande
Lars Banck	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga händelser genomförts av föreningen

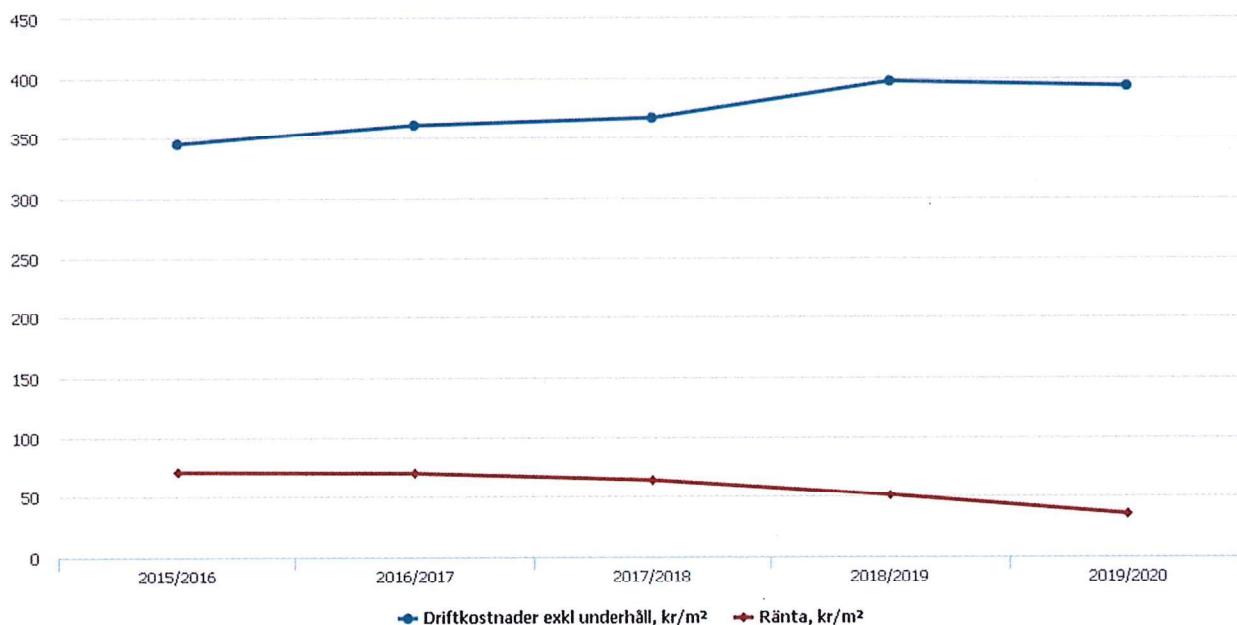
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifter och hyra av lokaler, garage och P-platser med 2% samt balkongutbyggnader med 2%, elavgiften höjs med 10% från och med 2020-07-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 559 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 225	5 117	5 023	4 937	4 848
Resultat efter finansiella poster	1 619	1 281	917	1 288	576
Balansomslutning	24 443	22 945	21 887	21 143	20 303
Soliditet %	26	20	16	12	6
Likviditet %	640	600	500	377	195
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	393	397	367	361	345
Ränta, kr/m ²	35	51	64	70	71



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. *Am*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	124 601	4 463 241	-1 191 136	1 280 525
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 280 525	-1 280 525
Reservering underhållsfond		2 095 000	-2 095 000	
Årets resultat				1 618 981
Vid årets slut	124 601	6 558 241	-2 005 611	1 618 981

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	89 389
Årets resultat	1 618 981
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 095 000
Summa	-386 630

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-386 630
--	-----------------

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

Handwritten signature

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 224 661	5 117 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	205 147	80 457
Summa rörelseintäkter		5 429 808	5 197 726
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 640 923	-2 664 499
Övriga externa kostnader	Not 5	-510 169	-492 175
Personalkostnader	Not 6	-76 574	-70 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-354 693	-354 625
Summa rörelsekostnader		-3 582 359	-3 581 299
Rörelseresultat		1 847 448	1 616 427
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 536
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 487	4 621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 954	-342 059
Summa finansiella poster		-228 467	-335 903
Resultat efter finansiella poster		1 618 981	1 280 525
Årets resultat		1 618 981	1 280 525

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 455 861	16 810 555
Summa materiella anläggningstillgångar		16 455 861	16 810 555
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	8 000	8 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 000	8 000
Summa anläggningstillgångar		16 463 861	16 818 555
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		598	444
Övriga fordringar		46 002	41 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	197 411	88 097
Summa kortfristiga fordringar		244 011	129 791
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	7 735 170	5 997 068
Summa kassa och bank		7 735 170	5 997 068
Summa omsättningstillgångar		7 979 181	6 126 859
Summa tillgångar		24 443 042	22 945 414

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	124 601	124 601
Fond för yttre underhåll	6 558 241	4 463 241
Summa bundet eget kapital	6 682 842	4 587 842
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 005 611	-1 191 136
Årets resultat	1 618 981	1 280 525
Summa fritt eget kapital	-386 630	89 388
Summa eget kapital	6 296 212	4 677 231
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	16 849 157
Summa långfristiga skulder	16 849 157	11 246 821
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	347 664
Leverantörsskulder	250 587	78 617
Skatteskulder	17 488	14 250
Övriga skulder	113 051	115 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	568 883
Summa kortfristiga skulder	1 297 673	7 021 362
Summa eget kapital och skulder	24 443 042	22 945 414

Handwritten signature

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 aviserar 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 kostnader	Linjär	40 <i>du</i>

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 503 642	3 429 318
Årsavgifter, lokaler	20 130	19 800
Hyror, bostäder	1 291	0
Hyror, lokaler	17 488	15 228
Hyror, garage	19 904	19 488
Hyror, p-platser	201 556	190 102
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 792	-5 783
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-624	-427
Bränsleavgifter, bostäder	1 314 468	1 308 054
Elavgifter	155 598	141 489
Summa nettoomsättning	5 224 661	5 117 269

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Balkongutbyggnad	58 464	57 600
Övriga ersättningar	24 544	19 503
Fakturerade kostnader	360	900
Övriga rörelseintäkter	8 096	2 454
Försäkringsersättningar	113 683	0
Summa övriga rörelseintäkter	205 147	80 457

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Reparationer	-340 195	-337 611
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-157 485	-152 025
Tomträttsavgäld	-38 879	-38 208
Försäkringspremier	-42 795	-40 396
Kabel- och digital-TV	-270 307	-270 316
Återbäring från Riksbyggen	0	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 135	-2 713
Serviceavtal	-975	-960
Sotning	-6 074	0
Obligatoriska besiktningar energideklARATION	-49 375	-403
Snö- och halkbekämpning	-33 070	-155 001
Förbrukningsinventarier	-5 881	-1 644
Vatten	-133 095	-126 288
Fastighetsel	-454 607	-410 388
Uppvärmning	-866 425	-924 668
Sophantering och återvinning	-106 985	-101 232
Förvaltningsarvode drift	-131 641	-110 948
Summa driftkostnader	-2 640 923	-2 664 499

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-434 105	-416 569
IT-kostnader	-7 680	-6 632
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-3 200	-2 826
Kreditupplysningar	-450	-1 579
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 069	-22 729
Kontorsmateriel	-7 875	-7 613
Telefon och porto	-13 120	-10 272
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-10 080
Bankkostnader	-1 630	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-1 200
Summa övriga externa kostnader	-510 169	-492 175

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-46 345	-40 000
Sammanträdesarvoden	-15 000	-20 000
Sociala kostnader	-15 229	-10 000
Summa personalkostnader	-76 574	-70 000

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 137 373	10 137 373
Mark	3 691 940	3 691 940
Tillkommande utgifter	10 235 445	10 235 445
	24 064 758	24 064 758
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 064 758	24 064 758
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 924 663	-3 802 938
Tillkommande utgifter	-3 329 540	-3 096 640
	-7 254 203	-6 899 578
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-121 770	-121 725
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-232 923	-232 900
	-354 693	-354 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 608 896	-7 254 203
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 455 861	16 810 555
Varav		
Byggnader	6 090 940	6 212 711
Mark	3 691 940	3 691 940
Tillkommande utgifter	6 672 981	6 905 904
Taxeringsvärden	83 744 000	83 744 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 308 000</i>	<i>51 308 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 436 000</i>	<i>32 436 000</i>

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggen	8 000	8 000
Summa andra långfristiga fordringar	8 000	8 000 <i>hax</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 264	2 625
Förutbetalda försäkringspremier	21 662	21 133
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 848	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 053	45 044
Förutbetald tomträttsavgäld	19 585	19 295
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 411	88 097

Not 10 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	2 221
Bankmedel SBAB	1 517 649	1 846 083
Transaktionskonto	6 217 520	4 148 764
Summa kassa och bank	7 735 170	5 997 068

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	17 196 821	17 494 485
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-347 664	-6 247 664
Långfristig skuld vid årets slut	16 849 157	11 246 821

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,54%	2020-01-30	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-03-02	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2020-09-30	2 698 753,00	0,00	28 112,00	2 670 641,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2021-03-01	856 075,00	0,00	0,00	856 075,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-03-30	2 467 893,00	0,00	61 852,00	2 406 041,00
NORDEA	0,82%	2022-10-19	0,00	6 000 000,00	50 000,00	5 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2023-04-30	2 769 164,00	0,00	40 000,00	2 729 164,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-12-30	2 702 600,00	0,00	117 700,00	2 584 900,00
Summa			17 494 485,00	0,00	297 664,00	17 196 821,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 347 tkr. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 1 735 tkr, vilket innebär att skulden om 5 år beräknas uppgå till 15 461 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	18 785 695	18 785 695

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	10 000
Upplupna räntekostnader	22 323	27 015
Upplupna elkostnader	28 977	59 887
Upplupna vattenavgifter	0	21 136
Upplupna värmekostnader	16 892	0
Upplupna kostnader för renhållning	5 180	11 820
Upplupna styrelsearvoden	33 250	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 429	7 315
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	446 832	367 941
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	568 883	565 114

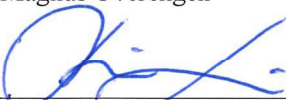
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

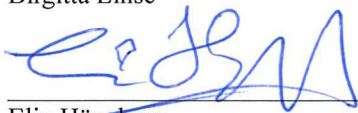
Styrelsen har beslutat om mossbekämpning på taken, fortsatt upprustning av parkeringsplatserna och att en ny energideklaration skall göras. Relining av avlopp i källaren i hus 15 kommer även att påbörjas under året. 

Styrelsens underskrifter

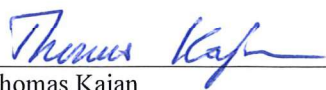
⁴
ÖREBRO 200918
Ort och datum


Magnus Överengen

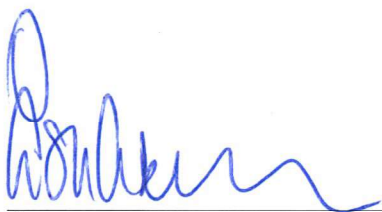

Birgitta Linse


Elin Haggberg


Sidney Larsson


Thomas Kajan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-09-28


Åsa Axell
BoRevision AB


Bengt Knutsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Örebrohus nr 5, org.nr. 775000-2128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Örebrohus nr 5 för räkenskapsåret 190701 -- 200630.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Riksbyggen Brf Örebrohus nr 5 för räkenskapsåret 190701 -- 200630 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 28 september 2020



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB



Bengt Knutsson
Förtroendevald revisor