

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Brf Örebrohus nr 7
Org nr: 775000-2045



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 jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig 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 ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Örebrohus
nr 7 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 1956-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Långhalsen i Örebro kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 87 lägenheter uppförda upplåtna med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastighetens adress är Hjälmarvägen 1-7 och 9-13 A-B i Örebro. I bostadshusens källare finns 16 garageplatser. På tomten finns dessutom 4 fristående garagebyggnader uppförda med 24 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
9	45	30	1	2	87

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	40	33

Total tomtarea	10 523 m ²
Total bostadsarea	5 519 m ²
Total lokalarea	106 m ²

Årets taxeringsvärde	73 813 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 813 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

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 (underhållsplan)	Riksbyggen
Fastighetsservice (trappstädning)	Riksbyggen
El	Scandem, Eon
Fiber Lan	Telia

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 47 tkr och planerat underhåll för 15 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 32 077 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 069 tkr (190 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 936 tkr (166 kr/m²) som är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen efter beaktande av redan avsatta medel i fonden.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Trädbeskrning	15 tkr 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Hamp	Ordförande	2020
Laine Larsson	Vice ordförande	2021
Elias Jakobsson	Sekreterare	2021
Cecilia Augustini	Ledamot	2020
Stefan Eriksson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mia Andersson	Suppleant	2021
Lars Skymberg	Suppleant	2020
Monica Winblad	Suppleant	2021
Susanne Wallin	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Heléne Maijgren, BoRevision AB	2020
Annica Sjölund	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Ekenberg	2020
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Ekenberg	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Marianne Hamp, Elias Jakobsson och Laine Larsson, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årets resultat 794 tkr är något högre än fjolårets resultat som var 739 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

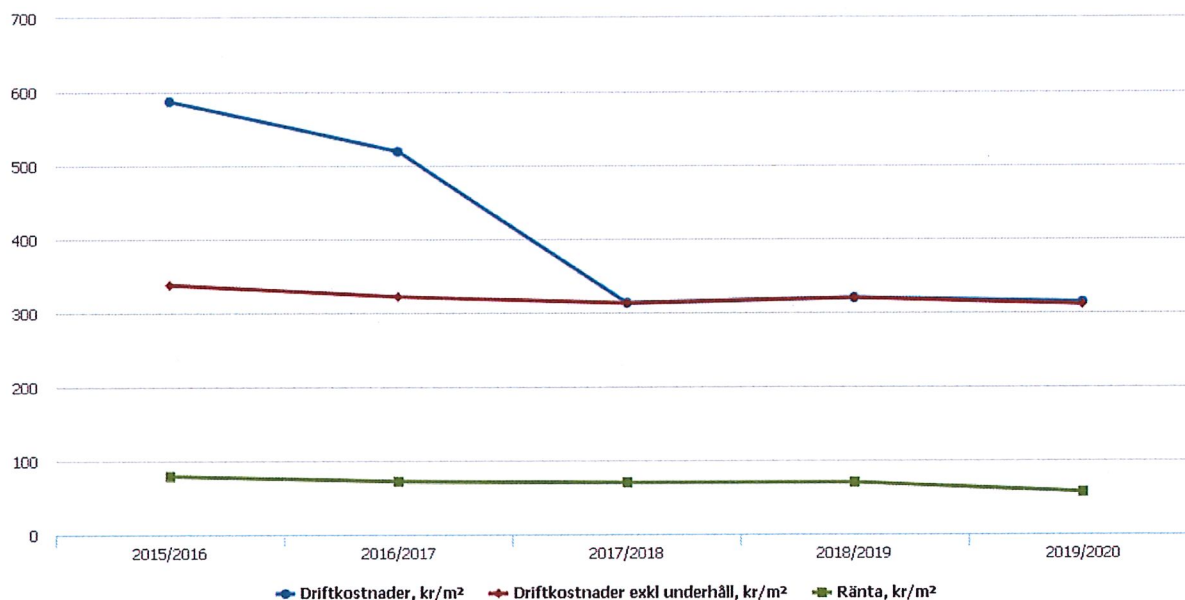
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2020-07-01. Även garagehyran har höjts till 350kr/månad och p-plats utan el/p-plats med el har höjts till 100 respektive 250kr/månad från och med 2020-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st). 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 347	4 340	4 323	4 177	4 271
Resultat efter finansiella poster	794	739	756	-549	-798
Balansomslutning	32 448	32 822	32 455	31 996	20 762
Soliditet %	18	15	13	11	19
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	528	528	516	516	544
Bränsletillägg, kr/m ²	165	165	168	168	163
Driftkostnader, kr/m ²	306	312	313	519	587
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	303	312	313	322	338
Ränta, kr/m ²	57	70	70	72	79
Underhållsfond, kr/m ²	1 030	866	710	553	639
Lån, kr/m ²	4 581	4 813	4 870	4 926	2 645



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. *W*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	199 166	4 871 166	-914 807	739 014
Disposition enl. årsstämmobeslut			739 014	-739 014
Reservering underhållsfond		936 000	-936 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-14 950	14 950	
Årets resultat				793 831
Vid årets slut	199 166	5 792 216	-1 096 843	793 831

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-175 793
Årets resultat	793 831
Årets fondavsättning	-936 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 950
Summa underskott efter avsättningar	-303 012

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 303 012
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 347 233	4 339 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 832	35 798
Summa rörelseintäkter		4 379 065	4 375 599
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 721 094	-1 755 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-395 598	-386 531
Personalkostnader	Not 6	-650 369	-614 078
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-498 165	-498 165
Summa rörelsekostnader		-3 265 226	-3 254 165
Rörelseresultat		1 113 839	1 121 434
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	12 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 145	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 153	-395 026
Summa finansiella poster		-320 008	-382 420
Resultat efter finansiella poster		793 831	739 014
Årets resultat		793 831	739 014

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 032 629	28 530 794
Summa materiella anläggningstillgångar		28 032 629	28 530 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	130 500	130 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 500	130 500
Summa anläggningstillgångar		28 163 129	28 661 294
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 156	2 165
Övriga fordringar	Not 9	22 275	287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	212 968	142 690
Summa kortfristiga fordringar		239 399	145 142
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 045 326	4 015 928
Summa kassa och bank		4 045 326	4 015 928
Summa omsättningstillgångar		4 284 725	4 161 070
Summa tillgångar		32 447 854	32 822 364

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 166	199 166
Fond för yttre underhåll		5 792 216	4 871 166
Summa bundet eget kapital		5 991 382	5 070 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 096 843	-914 807
Årets resultat		793 831	739 014
Summa fritt eget kapital		-303 012	-175 793
Summa eget kapital		5 688 370	4 894 539
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	24 574 814	18 005 298
Summa långfristiga skulder		24 574 814	18 005 298
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 195 484	9 066 676
Leverantörsskulder		160 694	65 717
Skatteskulder		8 887	6 182
Övriga skulder	Not 13	273 563	273 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	546 041	510 919
Summa kortfristiga skulder		2 184 669	9 922 527
Summa eget kapital och skulder		32 447 854	32 822 364

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	100
Tillkommande utgifter IMD El	Linjär	10
Tillkommande utgifter IMD Vatten	Linjär	10

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	2 907 408	2 907 408
Hyror, lokaler, förråd	71 678	60 521
Hyror, garage	130 784	132 416
Hyror, p-platser	25 496	21 832
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler, förråd	-4 140	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 440	-6 376
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 746	-2 862
Bränsleavgifter, bostäder	928 212	928 405
Vattenavgifter Individuell mätning	137 703	134 568
Elavgifter Individuell mätning	158 278	163 889
Summa nettoomsättning	4 347 233	4 339 801

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 277	22 714
Intäkter inkasso	720	1 440
Övriga rörelseintäkter (främst från handkassan)	12 835	11 644
Summa övriga rörelseintäkter	31 832	35 798

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-14 950	0
Reparationer	-47 382	-18 813
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 453	-127 929
Försäkringspremier	-84 939	-77 579
Återbäring från Riksbyggen	0	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 623	-9 747
Serviceavtal	0	-11 044
Obligatoriska besiktningar	-2 513	-31 125
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-17 310
Snö- och halkbekämpning	-3 176	-3 712
Drift och förbrukning, övrigt	-1 879	-1 933
Förbrukningsinventarier	-42 891	-34 003
Fordons- och maskinkostnader	-7 506	-2 872
Vatten	-95 463	-91 569
Fastighetsel	-376 952	-385 743
Uppvärmning	-784 838	-831 919
Sophantering och återvinning	-112 756	-98 461
Trädgårdsskötsel	-8 775	-15 031
Summa driftkostnader	-1 721 094	-1 755 390

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-269 176	-262 831
IT-kostnader, Fiber, Kabel TV	-52 649	-50 840
Arvode, yrkesrevisorer	-11 063	-12 875
Övriga förvaltningskostnader	-8 332	-6 047
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 642	-22 714
Representation	-4 100	-3 445
Kontorsmateriel	-12 592	-8 799
Telefon och porto	-6 420	-7 788
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-227	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 352	-8 352
Bankkostnader	-2 045	-2 840
Summa övriga externa kostnader	-395 598	-386 531

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till fastighetsskötare	-329 962	-299 201
Uttagsskatt på egna arbeten	-105 862	-101 916
Styrelsearvoden	-68 804	-59 892
Sammanträdesarvoden	-20 541	-18 837
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 004	-1 932
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 000
Pensionskostnader	-15 322	-14 488
Sociala kostnader	-105 874	-115 812
Summa personalkostnader	-650 369	-614 078

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	22 403 044	22 403 044
Mark	12 819 041	12 819 041
Tillkommande utgifter	1 016 513	1 016 513
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 238 598	36 238 598
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 328 300	-6 931 786
Tillkommande utgifter	-379 504	-277 852
	-7 707 804	-7 209 638
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-396 514	-396 514
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-101 651	-101 651
	-498 165	-498 165
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 205 969	-7 707 803
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 032 629	28 530 794
Varav		
Byggnader	14 678 230	15 074 744
Mark	12 819 041	12 819 041
Tillkommande utgifter	535 358	637 009
Taxeringsvärden		
Bostäder	73 000 000	73 000 000
Lokaler	813 000	813 000
Totalt taxeringsvärde	73 813 000	73 813 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 813 000</i>	<i>45 813 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
261 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	130 500	130 500
Summa andra långfristiga fordringar	130 500	130 500

Not 9 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	22 275	287
Summa övriga fordringar	22 275	287

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna hyresintäkter	88 680	0
Upplupna ränteintäkter	1 127	0
Förutbetalda försäkringspremier	42 062	41 409
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 028	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 071	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	101 281
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 968	142 690

Not 11 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	3 464	2 243
Övriga Bankmedel	2 500 000	1 422 934
Transaktionskonto	1 541 862	2 590 751
Summa kassa och bank	4 045 326	4 015 928

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	25 770 298	27 071 974
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 195 484	-9 066 676
Långfristig skuld vid årets slut	24 574 814	18 005 298

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,58%	2020-09-30	885 484,00	0,00	9 176,00	876 308,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-03-01	6 275 000,00	0,00	100 000,00	6 175 000,00
SWEDBANK	1,11%	2023-05-25	5 458 447,00	0,00	40 000,00	5 418 447,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2024-03-01	6 275 000,00	0,00	100 000,00	6 175 000,00
SWEDBANK	0,96%	2025-04-25	2 642 500,00	0,00	1 052 500,00	1 590 000,00
SWEDBANK	1,46%	2026-05-25	5 535 543,00	0,00	0,00	5 535 543,00
Summa			27 071 974,00	0,00	1 301 676,00	25 770 298,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 319 tkr samt lösa lånet på 876 tkr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	31 085 300	31 085 300 <i>hw</i>

Not 13 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	105 423	105 423
Skuld för moms	107 307	101 916
Skuld sociala avgifter och skatter	60 330	61 261
Skulder fackföreningsavgift	595	585
Avräkning hyror och avgifter	0	3 848
Clearing	-91	0
Summa övriga skulder	273 563	273 033

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupen semesterlön	45 895	33 208
Upplupna sociala avgifter semesterlön	14 420	10 400
Upplupna räntekostnader	27 048	27 441
Upplupna elkostnader	51 315	50 256
Upplupna värmekostnader	14 185	17 842
Upplupna kostnader för renhållning	4 020	0
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 665	18 609
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	368 494	341 163
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	546 041	510 919

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. 

Styrelsens underskrifter

Örebro 2020-09-29

Ort och datum

Marianne Hamp

Marianne Hamp

Laine Larsson

Laine Larsson

Stefan Eriksson

Stefan Eriksson

Elias Jakobsson

Elias Jakobsson

Cecilia Augustini

Cecilia Augustini

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/10 - 2020

Heléne Maijgren

Heléne Maijgren
Revisor BoRevision AB

Göran Ekenberg

Göran Ekenberg
Förtroendevald revisorssuppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Örebrohus nr 7, org.nr. 775000-2045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 7 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 Riksbyggens Brf Örebrohus nr 7 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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 revisorssed 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.

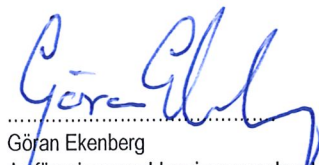
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 8 / 10 2020


Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Göran Ekenberg
Av föreningen vald revisorssuppleant

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Riksbyggen Örebrohus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Örebrohus nr 7 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

