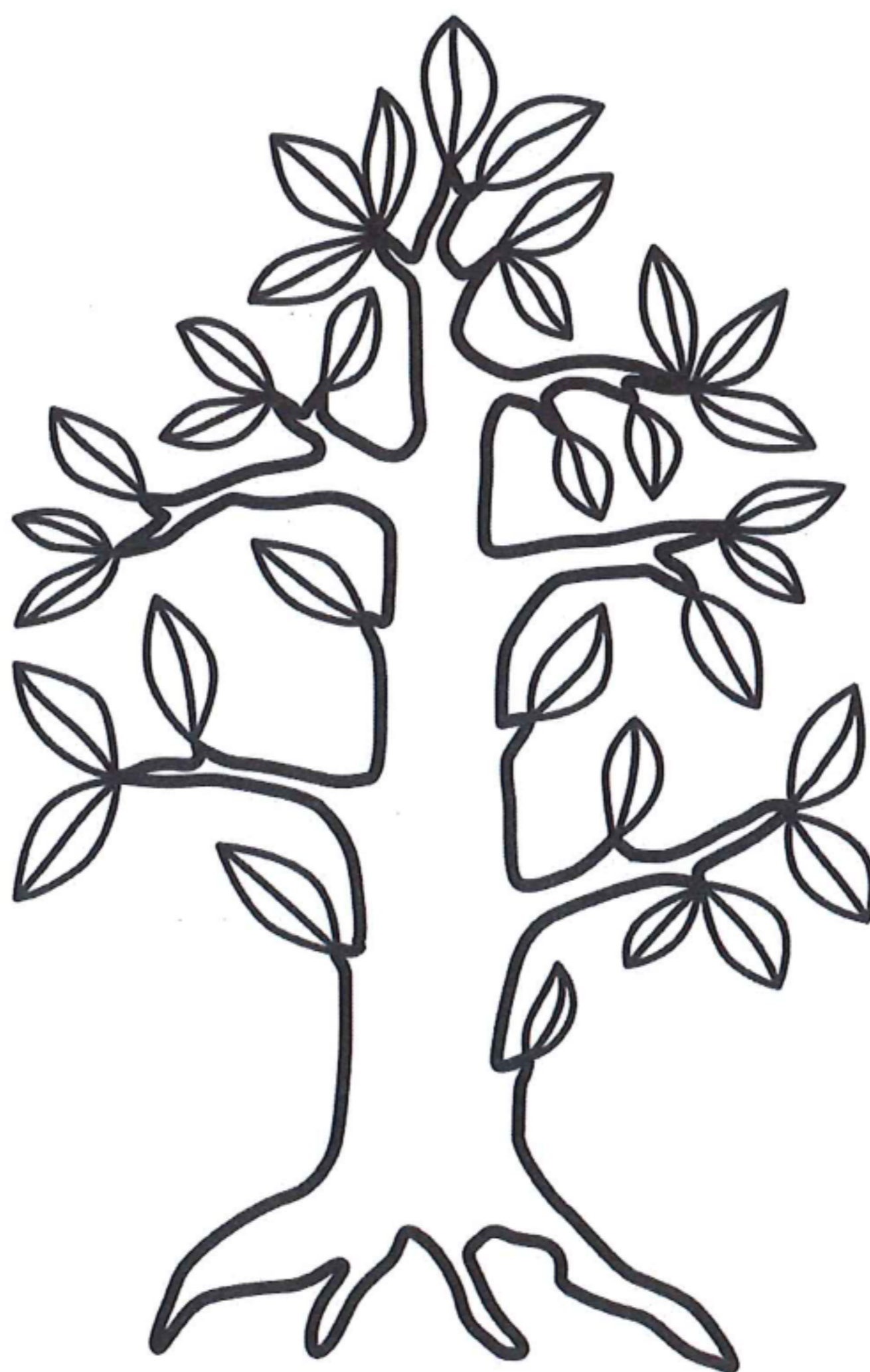

Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

Riksbyggen Brf Örebrohus nr 5
Org nr: 775000-2128



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Örebrohus nr 5 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-07-01 till 2017-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-26.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Årets resultat är 712 tkr bättre än föregående år. Skillnaden beror främst på minskade kostnader för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 384 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 672 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten 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 upplåpna med bostadsrätt, garagen med hyresrätt, en lokal med bostadsrätt och en lokal som disponeras av föreningen. Fastighetens adress är Trumpetaregatan 9A-15 D i Örebro.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årets taxeringsvärde: 61 707 000 kr
Föregående års taxeringsvärde: 61 707 000 kr

Lägenhetsfördelning

1 rok+m	2 rok	2 rok+m	3 rok	3 rok+m	4 rok	Summa
6	45	18	24	6	6	105
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:2		Antal garage:4		Antal P-platser:75

Total bostadsarea: 6 268 m²

Total lokalarea: 448 m² *huv*

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.

Avtal	Leverantör	Avtal t.o.m
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen	2019
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	2019
Fastighetservice	Riksbyggen	2019
Kabel TV	Telia	2022-2023
Trappstädning	LN 's Hygien Team	Löpande

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 289 tkr och planerat underhåll för 87 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 32 856 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 095 tkr (163 kr/m²) och avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 095 tkr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte fjärrvärmväxlare	2015-2016
Planteringar	2015-2016
Garage målning garageportar	2015-2016
Motorvärmare	2014-2015
Planteringar	2014-2015
Balkongrenovering	2014-2015
Fönsterbyte	2013-2014
Skorstensrenovering	2013-2014

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Montering takplattor i lokal	37
Fjärrstyrning värmväxlare	50

hav

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Överengen	Ordförande		2017
Andreas Gustafsson	Sekreterare		2018
Anita Ross	Avgått juni-17		2017
Jan Hansson	Ledamot		2018
Natela Backman	Ledamot		2017
Thomas Kajan	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Larsson		2017
Sidney Larsson		2017
Susanne Wallin	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Karin Hildingsson	Föreningsvald revisor
Åsa Axell	Revisor BoRevision

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Bengt Knutsson	Föreningsvald revisorssuppleant

Valberedning	
Katarina Möller	Sammanställande
Martina Persson-Requina	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av , Magnus Överengen och Jan Hansson två i förening



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat fjärrstyrning av värmeväxlaren i undercentralen som föregående år byttes till en nyare och effektivare modell.

Föreningens gemensamma lokal som går under namnet Trumpeten, har ljudisolerats med hänsyn av boende i dess närhet.

Ytterligare en kontrollbesiktning efter det tidigare utförda fönsterbytet har genomförts. Denna gång har antalet besiktigade fönster höjts något från föregående besiktning tack vare att våra medlemmar i en högre grad har gett tillträde till respektive lägenheter. Som en följd av den genomförda besiktningen har de lister som finns monterade på fönster i närheten av en dusch byts ut från att vara av trä till plast och de bör därmed bättre tåla den väta som de utsätts för. De fönsterplåtar som befinner sig på balkongerna har fått de kvarvarande vassa hörnen bockade för att minimera skaderisken för de boende. Bytet av fönsterlistor och bockning av plåtar har utförts efter den sista juni och hör därför till den kommande räkenskapsåret men redovisas här då det är en direkt följd av kontrollbesiktningen.

Slutligen har styrelsen på medlemmarnas uppdrag tagit reda på förutsättningarna inför en eventuell installation av solcellspaneler.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2%, bränsleavgiften med 2% och elavgiften med 10% från och med 2017-10-01.

Årsavgiften för 2016-2017 uppgick i genomsnitt till 528 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	4 937	4 848	4 761	4 617	4 439
Resultat efter finansiella poster	1 288	576	-272	-2 346	956
Balansomslutning	21 143	20 303	19 770	19 860	13 374
Soliditet %	12%	6%	3%	4%	24%
Likviditet %	377%	195%	125%	141%	254%
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	361	345	333	381	390
Ränta, kr/m ²	70	71	82	62	56

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	124 601	656 742	-165 691	576 067
Disposition enl. årsstämmobeslut			576 067	-576 067
Reservering underhållsfond		1 095 000	-1 095 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-86 863	86 863	
Årets resultat				1 288 257
Vid årets slut	124 601	1 664 879	-597 761	1 288 257

Resultatdisposition

Balanserat resultat	410 375
Årets resultat	1 288 257
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 095 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 863
Summa	690 495
Att balansera i ny räkning	690 495

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01	2015-07-01
		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 937 466	4 848 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	223 055	63 672
Summa rörelseintäkter		5 160 521	4 911 808
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 509 704	-2 984 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 016	-432 636
Personalkostnader	Not 6	-71 369	-57 688
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-383 873	-383 873
Summa rörelsekostnader		-3 406 962	-3 858 474
RÖRELSERESULTAT		1 753 559	1 053 334
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		736	736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 063	934
Räntekostnader och liknande poster		-470 101	-478 937
Summa finansiella poster		-465 302	-477 267
Resultat efter finansiella poster		1 288 257	576 067
Resultat före skatt		1 288 257	576 067
Årets resultat		1 288 257	576 067



Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	17 519 942	17 903 815
Summa materiella anläggningstillgångar		17 519 942	17 903 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	8 000	8 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 000	8 000
Summa anläggningstillgångar		17 527 942	17 911 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 309	1 294
Övriga fordringar		42 564	31 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	87 262	85 333
Summa kortfristiga fordringar		140 135	118 195
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 475 149	2 273 310
Summa kassa och bank		3 475 149	2 273 310
Summa omsättningstillgångar		3 615 284	2 391 505
SUMMA TILLGÅNGAR		21 143 225	20 303 320

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 601	124 601
Fond för yttre underhåll		1 664 879	656 742
Summa bundet eget kapital		1 789 480	781 343
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-597 762	-165 691
Årets resultat		1 288 257	576 067
Summa fritt eget kapital		690 495	410 375
Summa eget kapital		2 479 975	1 191 718
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	17 703 599	17 884 811
Summa långfristiga skulder		17 703 599	17 884 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	156 264	105 243
Leverantörsskulder		71 645	209 387
Skatteskulder		6 492	1 557
Övriga skulder	Not 12	125 746	128 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	599 504	782 420
Summa kortfristiga skulder		959 651	1 226 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 143 225	20 303 320

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 juli 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2070
Tillkommande kostnader	Linjär	40	2053

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 312 344	3 247 386
Årsavgifter, lokaler	19 800	19 800
Hyor, lokaler	14 232	14 232
Hyor, garage	19 200	19 200
Hyor, p-platser	193 800	193 800
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 204	-4 950
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-227
Bränsleavgifter, bostäder	1 263 711	1 239 235
Elavgifter	119 583	119 660
Summa nettoomsättning	4 937 466	4 848 136

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Balkonginglasning	57 600	57 600
Intäkter övernattninglägenhet*	7 758	5 342
Fakturerade kostnader	720	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-113	10
Försäkringsersättningar	157 090	0
Summa övriga rörelseintäkter	223 055	63 672

*Övriga rörelseintäkter f.g.år ingår med 2 621

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Underhåll	-86 863	-670 761
Reparationer	-288 928	-131 201
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-143 145	-138 210
Arrendeavgifter	-37 187	-37 060
Försäkringspremier	-35 315	-33 130
Kabel- och digital-TV	-270 932	-268 844
Återbäring från Riksbyggen	18 300	15 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 960
Bevakningskostnader	-1 208	-975
Snö- och halkbekämpning	-62 105	-74 226
Drift och förbrukning, övrigt	-3 108	-5 579
Förbrukningsinventarier	-10 563	-34 463
Vatten	-124 742	-149 648
Fastighetsel	-369 553	-368 758
Uppvärmning	-854 060	-923 362
Sophantering och återvinning	-108 892	-87 636
Trappstädning, trädgårdsskötsel	-131 403	-66 366
Summa driftkostnader	-2 509 704	-2 984 278

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-397 444	-384 794
IT-kostnader	-2 588	-3 222
Arvode, yrkesrevisorer	-10 250	-9 975
Övriga förvaltningskostnader	-6 837	-5 056
Kreditupplysningar	0	-2 100
Representation	-456	-2 328
Kontorsmateriel	-8 348	-7 553
Telekommunikation	-6 013	-7 528
Medlems- och föreningsavgifter	-10 080	-10 080
Summa övriga externa kostnader	-442 016	-432 636

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Styrelsearvoden	-44 034	-42 398
Sammanträdesarvoden	-9 200	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 500
Summa personalkostnader	-55 734	-44 898
Sociala kostnader	-15 635	-12 790
Summa personalkostnader inkl soc avg	-71 369	-57 688

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 137 373	10 137 373
Mark	3 691 940	3 691 940
Tillkommande kostnader	10 235 445	10 235 445
Summa anskaffningsvärden	24 064 758	24 064 758

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 559 306	-3 437 490
Tillkommande kostnader	-2 601 637	-2 339 580
	-6 160 943	-5 777 070
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-121 816	-121 816
Årets avskrivning tillkommande kostnader	-262 057	-262 057
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 544 816	-6 160 943

Restvärde enligt plan vid årets slut	17 519 942	17 903 815
---	-------------------	-------------------

varav		
Byggnader	6 456 251	6 578 067
Mark	3 691 940	3 691 940
Tillkommande kostnader	7 371 751	7 633 808

Taxeringsvärden

Bostad	61 200 000	61 200 000
Lokal	507 000	507 000
Totalt taxeringsvärde	61 707 000	61 707 000
Varav byggnader	44 211 000	44 211 000

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
16 garantikapitalbevis á 500 kronor I Intresseföreningen	8 000	8 000
Summa andra långfristiga fordringar	8 000	8 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 713	0
Förutbetalda försäkringspremier	18 347	16 969
Förutbetalda driftkostnader/upplupna intäkter	1 500	5 040
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 044	44 794
Förutbetald lägenhetsarrende	18 658	18 530
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 262	85 333

Not 10 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	4 331	4 331
Bankmedel Swedbank	333 627	333 627
Bankmedel SBAB	1 500 944	0
Transaktionskonto Swedbank	1 636 246	1 935 352
Summa kassa och bank	3 475 149	2 273 310

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	17 859 863	17 990 054
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-156 264	-105 243
Långfristig skuld vid årets slut	17 703 599	17 884 811

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,42%	2020-09-30	2 783 089,00	28 112,00	2 754 977,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2021-03-01	856 075,00	0,00	856 075,00
STADSHYPOTEK	2,47%	2019-09-01	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2018-04-30	2 809 164,00	0,00	2 809 164,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-03-30	2 627 376,00	35 779,00	2 591 597,00
STADSHYPOTEK	3,39%	2018-12-30	2 914 350,00	66 300,00	2 848 050,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2019-01-30	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
Summa			17 990 054,00	130 191,00	17 859 863,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 156 264 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är totalt ca 781 320 kr.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	18 785 695	18 785 695
Summa ställda säkerheter för egna skulder	18 785 695	18 785 695

Not 12 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	125 296	128 183
Clearing RB	450	0
Summa övriga skulder	125 746	128 183

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna sociala avgifter	8 595	7 094
Upplupna räntekostnader	44 926	45 301
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 285	274 594
Upplupna elkostnader	43 007	24 924
Upplupna vattenavgifter	22 607	0
Upplupna värmekostnader	16 886	19 433
Upplupna kostnader för renhållning	12 490	0
Upplupna revisionsarvoden	0	1 500
Upplupna styrelsearvoden	29 685	22 149
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 778	0
Övriga upplupna kostnader för drift	12 828	6 975
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	374 417	380 450
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	599 504	782 420

Styrelsens underskrifter

Örebro 23/10 2017

Ort och datum



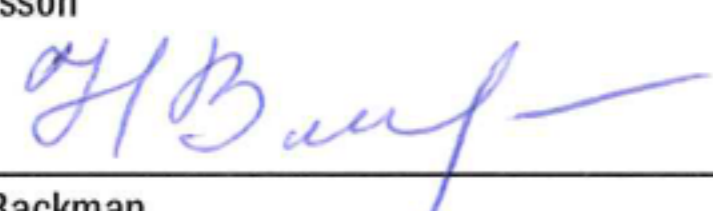
Magnus Överengen



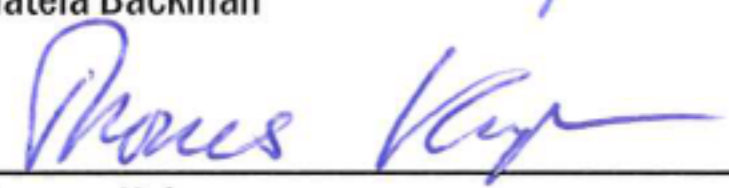
Andreas Gustafsson



Jan Hansson

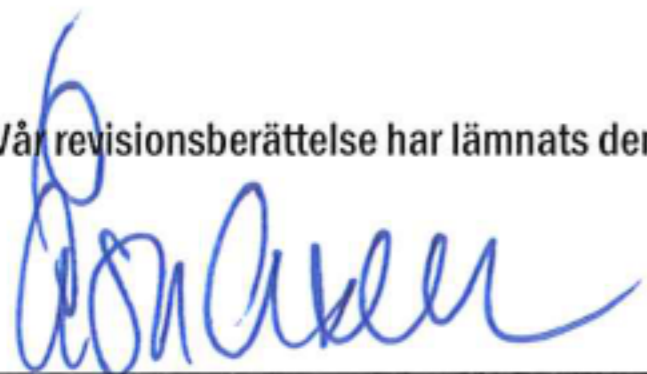


Natela Backman



Thomas Kajan

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/10 2017



Åsa Axell
Revisor
BoRevision



Karin Hildingsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 5 för räkenskapsåret 2016-07-01-2017-06-30.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *Ja*

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 5 för räkenskapsåret 2016-07-01-2017-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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.

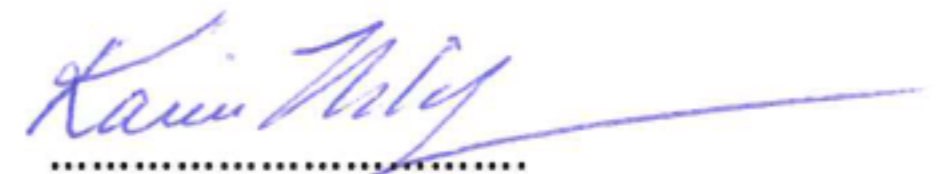
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 överträdelse 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 26 oktober 2017



Åsa Axell
BoRevision AB



Karin Hildingsson
Förtroendevald revisor

BRF Örebrohus nr 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Örebrohus nr 5 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

