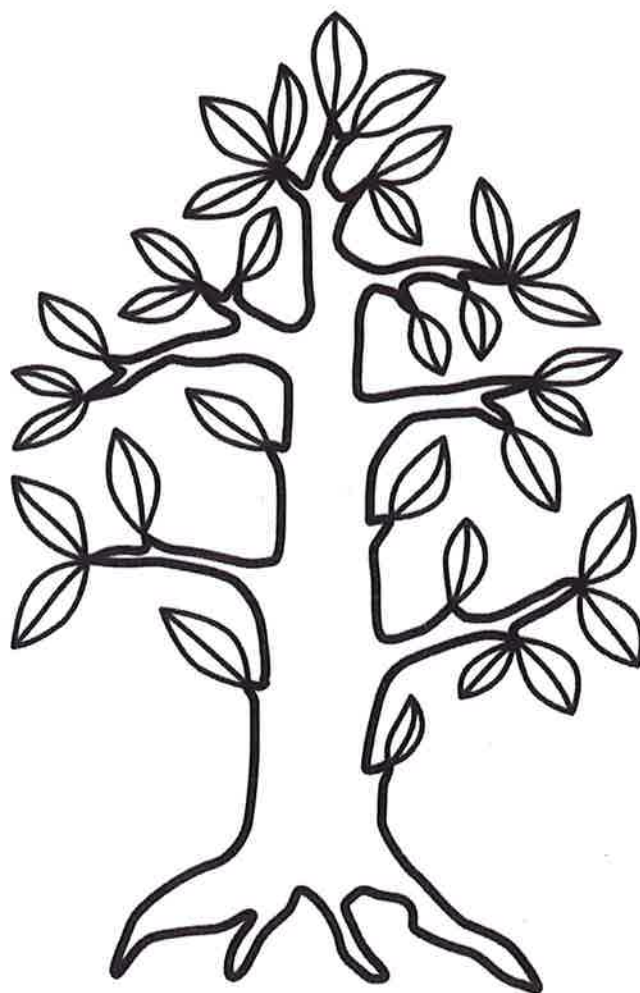

Årsredovisning

RBF Örebrohus nr 26
Org nr: 716411-6084

2016-07-01 - 2017-06-30



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, ärvas 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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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 RBF Örebrohus nr 26 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 1981-12-29. Nuvarande stadgar registrerades 2016-09-06. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. främst lägre driftkostnader då ett stort underhållsarbete med målning av fasader är avslutad. Föreningen har även minskade räntekostnader och avskrivningar.

I resultatet ingår avskrivningar med 171 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 127 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Kumla 13:1 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 35 lägenheter med tillhörande garagebyggnader, lekplatser och grönområden. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Lundhagsvägen 17-85 i Örebro. Föreningen friköpte tomten i juni 2015.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok ink allrum	Summa
5	3	18	9	35

Total tomtatarea: 6271 m²

Total bostadsarea: 3 994 m²

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. *ku*

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 220 tkr och planerat underhåll för 127 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterad hösten 2016, visar på ett underhållsbehov på 22 371 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 746 tkr (187 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt rekommenderad avsättning med 680 tkr (170kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Samtliga garageportar är nu bytta och de som ville ha eldrivna garageportar kunde välja till. Parkeringen är utbyggd med 4 gästplatser och numrerat de övriga P-platserna så att de boende skall ha varsin. Föreningen har skyltat och satt upp farthinder på området för att sänka hastigheterna och öka varsamheten för barn i området. Inga större underhållsåtgärder är planerade under kommande bokslutsår.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Uvhagen	Ordförande	2018
Roger Ståhl	Vice ordförande	2018
Elvedin Atic	Ledamot	2017
David Siegert	Ledamot	2018
Stefan Eriksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tom Bergholm Kyhlberg	Suppleant	2018
Daniel Karnberger	Suppleant	2018
Fredrik Lindqvist	Suppleant	2018
Susanne Wallin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Åsa Axell	Revisor

Valberedning
Erwin Halilovic

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer (föregående år 65 personer). Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2017-07-01.

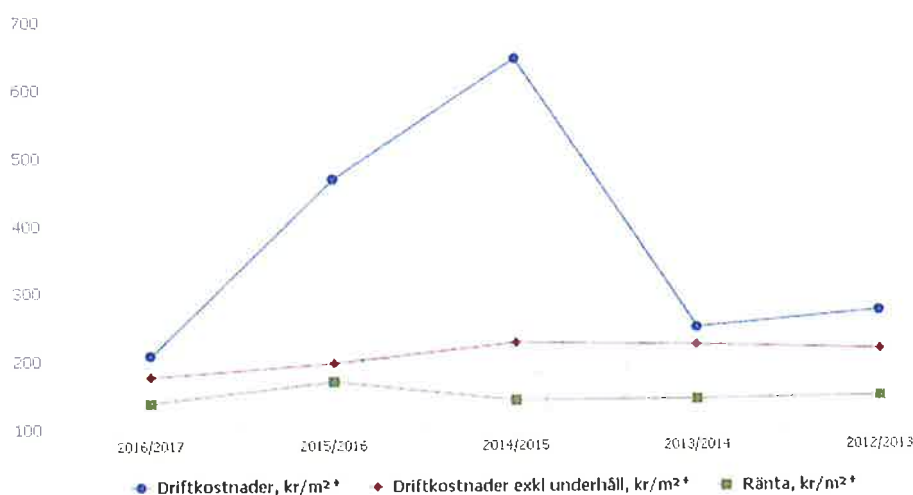
Årsavgiften för 2016/2017 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (föregående år samtliga).

Föreningen har gått med i grannsamverkan. Skötsel av grönområden sker numera av Riksbyggen. Efter bokslut har föreningen haft en lyckad kräftskiva.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	2 524	2 499	2 499	2 474	2 449
Resultat efter finansiella poster*	956	-363	-1 005	682	531
Soliditet %*	16	12	13	21	18
Likviditet %	372	212	277	408	318
Driftkostnader, kr/m ² *	205	465	643	245	269
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² *	173	193	223	219	212
Ränta, kr/m ² *	135	166	138	139	143
Underhållsfond, kr/m ²	474	336	453	668	488

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	804 096	1 341 793	583 421	-363 131
Disposition enl. årsstämmobeslut			-363 131	363 131
Reservering underhållsfond		680 000	-680 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-126 670	126 670	
Årets resultat				956 197
Vid årets slut	804 096	1 895 124	-333 041	956 197

Resultatdisposition

Balanserat resultat	220 289
Årets resultat	956 197
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-680 000
Årets lanspråktagande av underhållsfond	126 670
Summa	623 156
Extra avsättning till underhållsfond	-500 000
Att balansera i ny räkning	123 156

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01	2015-07-01
		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 523 708	2 498 712
Övriga rörelseintäkter	Not 2	96 150	62 078
Summa rörelseintäkter		2 619 858	2 560 790
Rörelsekostnader			
Drifkostnader	Not 3	-817 791	-1 855 851
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 486	-83 928
Personalkostnader	Not 5	-60 618	-51 156
Av- och nedskrivningar av materielle och immaterielle anläggningstillgångar	Not 6	-170 830	-270 830
Summa rörelsekostnader		-1 126 725	-2 261 765
RÖRELSERESULTAT		1 493 133	299 025
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 969	1 853
Räntekostnader och liknande poster		-538 904	-664 929
Summa finansiella poster		-536 935	-662 156
Resultat efter finansiella poster		956 197	-363 131
Årets resultat		956 197	-363 131 <i>oak</i>

Balansräkning

Belopp i SEK

2017-06-30

2016-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	18 713 845	18 881 875
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	5 600	8 400
Summa materiella anläggningstillgångar		18 719 445	18 890 276

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000

Summa anläggningstillgångar		18 729 445	18 900 276
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	Not 10	8 734	9 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	58 960	100 981
Summa kortfristiga fordringar		67 694	110 663

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	2 193 700	1 512 207
Summa kassa och bank		2 193 700	1 512 207

Summa omsättningstillgångar		2 261 394	1 622 869
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

20 990 839

20 523 145

ane

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	804 096	804 096
Medlemsinsatser	1 895 124	1 341 793
Fond för yttre underhåll	2 699 220	2 145 889
Summa bundet eget kapital		
Fritt eget kapital	-333 041	583 421
Balanserat resultat	956 197	-363 131
Årets resultat	623 156	220 289
Summa fritt eget kapital		
Summa eget kapital	3 322 376	2 366 179
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	
Summa långfristiga skulder	17 059 583	17 392 335
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	28 832	33 855
Skatteskulder		17 062
Övriga skulder	38 191	9 684
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
Summa kortfristiga skulder	332 752	332 752
	209 105	371 278
	608 880	764 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 990 839	20 523 145

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
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Övriga rörelseintäkter	66	
Försäkringsersättningar	96 084	62 078
Summa övriga rörelseintäkter	96 150	62 078 ⁰

Not 3 Driftkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Underhåll	-126 670	-1 083 831
Reparationer	-219 785	-252 168
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-176 730	-176 730
Försäkringspremier	-72 920	-68 024
Kabel- och digital-TV	-24 872	-24 909
Återbäring från Riksbyggen	5 200	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-815	0
Bevakningskostnader	-3 530	-3 356
Snö- och halkbekämpning	-33 038	-47 635
Drift och förbrukning, övrigt	-9 205	-3 340
Förbrukningsinventarier	-5 037	-11 062
Fordons- och maskinkostnader	-502	-12 485
Vatten	-71 865	-106 448
Fastighetsel	-34 841	-30 565
Sophantering och återvinning	-43 181	-40 098
Summa driftkostnader	-817 791	-1 855 851

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-58 221	-55 669
Förvaltningsarvode teknisk förvaltning		-4250
Arvode, yrkesrevisor	-9 000	-8 725
Övriga förvaltningskostnader	-2 569	-7199
Kontorsmateriel	-2 769	-2 637
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8
Medlems- och föreningsavgifter	-3360	-3 360
Bankkostnader	-1 080	-2 080
Övriga förvaltningskostnader	-200	
Summa övriga externa kostnader	-77 486	-83 928

Not 5 Personalkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Styrelsearvoden	46 125	25 810
Sammanträdesarvoden	0	12 744
Summa personalkostnader	46 125	38 554
Sociala kostnader	14 493	12 602
	-60 618	-51 156

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-168 030	-168 030
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-100 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 800	-2 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-170 830	-270 830

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	16 322 492	16 322 492
Mark	4 431 325	4 391 798
Tillkommande utgifter	2 270 547	2 270 547
Summa	23 024 364	22 984 837

Årets anskaffningar

Mark	0	39 527
Summa	0	39 527

Summa anskaffningsvärden	23 024 364	23 024 364
--------------------------	------------	------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 871 942	-1 703 912
Tillkommande utgifter	-2 270 547	-2 170 547
Summa	-4 142 489	-3 874 459

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-168 030	-168 030
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-100 000

Summa	-168 030	-268 030
-------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 310 519	-4 142 489
--	------------	------------

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Restvärde enligt plan vid årets slut	18 713 845	18 881 875
--------------------------------------	------------	------------

Varav		
Byggnader	14 282 520	14 450 550
Mark	4 431 325	4 431 325
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Byggnader	15 722 000	15 722 000
Mark	7 842 000	7 842 000

Totalt taxeringsvärde	23 564 000	23 564 000
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	57 899	57 899
Summa	57 899	57 899
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärden	57 899	57 899

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-49 499	-46 699
Summa	- 49 499	- 46 699
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 800	-2 800
Summa	- 2 800	- 2 800
Ackumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 52 299	- 49 499
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 600	8 400
Varav		
Inventarier och verktyg	5 600	8 400

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-06-30	2016-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10 000	10 000
20 Kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	10 000	10 000

Not 10 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	8 482	9 682
Skattefodran	252	
Summa övriga fordringar	8 734	9 682

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 984	0
Förutbetalda försäkringspremier	38 167	34 753
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 130	4 150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 679	62 078
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 960	100 981

Not 12 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	0	3 000
Bankmedel SBAB	1 000 033	0
Bankmedel Swedbank	43 069	43 069
Transaktionskonto	1 150 598	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 466 137
Summa kassa och bank	2 193 700	1 512 207

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	17 392 335	17 725 087
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-332 752	-332 752
Långfristig skuld vid årets slut	17 059 583	17 392 335

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	1,96%	2023-12-21	8 439 750,00	93 000,00	8 346 750,00
SWEDBANK	3,64%	2022-04-27	3 046 856,00	112 848,00	2 934 008,00
SWEDBANK	1,86%	2022-04-25	813 924,00	15 652,00	798 272,00
SWEDBANK	3,57%	2018-08-27	720 557,00	15 252,00	705 305,00
SWEDBANK	2,62%	2023-06-12	2 352 000,00	48 000,00	2 304 000,00
SWEDBANK	2,87%	2025-06-11	2 352 000,00	48 000,00	2 304 000,00
Summa			17 725 087,00	332 752,00	17 392 335,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 332 752,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 331 008,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 728 575,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	332 752	332 752
Summa övriga skulder till kreditinstitut	332 752	332 752

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	12 113
Upplupna räntekostnader	24 327	40 234
Upplupna elkostnader	1 565	1 745
Upplupna styrelsearvoden	0	38 554
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 700	97 357
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	178 513	181 275
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 105	371 278

Not 16 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	18 118 000	18 118 000 <i>hak</i>
------------------------	------------	-----------------------

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO 171024

Ort och datum



Tomas Ohagen



Roger Ståhl



Elvedin Atić



David Siegert



Stefan Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 27/10 2017



Åsa Axell

Revisor

Borevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Örebrohus nr 26, org.nr. 716411-6084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 26 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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. 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.

Revisorns ansvar

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 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 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 26 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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 revisionssed 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 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 verksamhets art, 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Örebro den 27 oktober 2017

Åsa Axell

BoRevision AB

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.