
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Örebrohus nr 18
Org nr: 716411-5490



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.
.....

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Noter..... | 11 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 18 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars 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 1977-09-29. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 439 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 289 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastigheter ligger på Lundbackavägen 1-19 och Vetevägen 1-126 i Hovsta, Örebro. Föreningen äger 78 lägenheter och småhus. Fastigheternas byggnadsår är 1978-1979. Samtliga bostadslägenheter är upplåta med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättsstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.


Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| 2 rum och kök | 12 | |
| 3 rum och kök | 44 | |
| 4 rum och kök | 15 | |
| 5 rum och kök | 7 | |

| | Boarea | Tomtarea |
|---------------------------|--------|----------|
| Hysesfastighet, 36 st lgh | 2 750 | 3 437 |
| Småhusfastighet, | 3 885 | 14 634 |
| Lokal | 421 | 561 |
| Total tomtarea | 7 056 | 18 632 |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 78 007 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 75 987 000 kr |

Riksbyggens kontor i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom 

intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen |

Bostadsrättsföreningen ingår i Samfällighetsföreningen Örebrohus 18 tillsammans med egenägda bostäder på Vetevägen och Lundbackavägen. Samfälligheten förvaltar och ansvarar för tvättstugan, garagelängorna samt markytorna och p-platserna inom bostadsområdet.

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 277 tkr och planerat underhåll för 23 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan som uppdaterades senast i maj 2019 visar på ett underhållsbehov på 46 094 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 536 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 1 149 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|--------------------|-----------|
| Huskropp utvändigt | 22 959 kr |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------|--------------------|--------------------------------|
| Göran Karlsson | Ordförande | 2020 |
| Åsa Johansson | Sekreterare | 2019 |
| Erik Nilsson | Vice ordförande | 2019 |
| Vanja Karlström | Ledamot | 2020 |
| Margrét Magnusdóttir | Ledamot | 2020 |
| Thomas Kajan | Ledamot Riksbyggen | 2019 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Karl-Erik Lindstedt | Suppleant | 2019 |
| Arne Nilsson | Suppleant | 2019 |
| Malin Eliasson | Suppleant Riksbyggen | 2019 |

| Ordinarie revisorer | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| Conny Karlsson | Förtroendevald revisor |
| Heléne Majjgren | BoRevision AB <i>hw</i> |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastigheterna Lund 7:4 och Lund 7:19 friköps, Intäkten från försäljningarna användes att amortera 1 400 tkr på lån. Föreningen har utöver det gjort två extra amorteringar under räkenskapsåret, en på 150 tkr samt en på 600 tkr i samband med villkorsändring på lån. Nya stadgar registrerades 2018-10-29 hos bolagsverket. Energideklaration har genomförts.


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 111 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 574 kr/m²/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Styrelsen ser också att de åtgärder man vidtagit under de senaste åren har minskat både föreningens miljöpåverkan samt stärkt områdets attraktionskraft och värde.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| Nettoomsättning | 4 151 | 4 223 | 4 212 | 4 240 | 3 878 |
| Resultat efter finansiella poster | 850 | 803 | 1 117 | -1 479 | 927 |
| Balansomslutning | 44 384 | 46 199 | 45 743 | 47 301 | 43 881 |
| Soliditet % | 38 | 35 | 34 | 30 | 36 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 364 | 325 | 295 | 650 | 336 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 360 | 283 | 292 | 251 | 252 |
| Ränta kr/m ² | 58 | 76 | 78 | 106 | 98  |

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.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | Fritt | |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 2 561 922 | 12 297 754 | 641 785 | 803 493 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 803 493 | -803 493 |
| Reservering underhållsfond | | 1 149 000 | -1 149 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -22 959 | 22 959 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | -89 629 | | | |
| Årets resultat | | | | 850 387 |
| Vid årets slut | 2 472 293 | 13 423 795 | 319 237 | 850 387 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 1 445 278 |
| Årets resultat | 850 387 |
| Årets fondavsättning enligt uh-planen | -1 149 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 22 959 |
| Summa | 1 069 625 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 069 625

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 151 328 | 4 222 955 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 345 310 | 25 973 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 496 638 | 4 248 928 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 414 066 | -2 118 406 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -297 187 | -274 454 |
| Personalkostnader | Not 6 | -118 987 | -121 953 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -438 614 | -441 371 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 268 854 | -2 956 184 |
| Rörelseresultat | | 1 227 785 | 1 292 744 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 480 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 008 | 4 081 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -386 885 | -493 332 |
| Summa finansiella poster | | -377 397 | -489 251 |
| Resultat efter finansiella poster | | 850 387 | 803 493 |
| Årets resultat | | 850 387 | 803 493 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 39 642 257 | 41 245 458 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 8 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 39 642 257 | 41 245 458 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 9 | 2 500 | 2 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 500 | 2 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 39 644 757 | 41 247 958 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 201 | 9 672 |
| Övriga fordringar | | 6 086 | 17 524 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 343 414 | 452 680 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 349 701 | 479 876 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 11 | 4 389 350 | 4 471 565 |
| Summa kassa och bank | | 4 389 350 | 4 471 565 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 739 052 | 4 951 441 |
| Summa tillgångar | | 44 383 808 | 46 199 399 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 472 293 | 2 561 922 |
| Fond för yttre underhåll | | 13 423 795 | 12 297 754 |
| Summa bundet eget kapital | | 15 896 088 | 14 859 676 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 319 237 | 641 785 |
| Årets resultat | | 850 387 | 803 493 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 069 625 | 1 445 278 |
| Summa eget kapital | | 17 065 713 | 16 304 954 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 26 147 061 | 24 642 061 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 147 061 | 24 642 061 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 345 000 | 4 345 000 |
| Leverantörsskulder | | 162 474 | 334 490 |
| Skatteskulder | | 68 578 | 47 910 |
| Övriga skulder | Not 13 | 124 848 | 120 428 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 470 135 | 404 556 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 171 035 | 5 252 384 |
| Summa eget kapital och skulder | | 44 383 808 | 46 199 399 |

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |
| Tillkommande utgifter | Linjär | 40 |
| Inventarier | Linjär | 5 |

Mark är inte föremål för avskrivningar. *mw*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 810 992 | 3 855 960 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 324 184 | 353 405 |
| Vattenavgifter | 16 152 | 13 590 |
| Summa nettoomsättning | 4 151 328 | 4 222 955 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 15 509 | 24 892 |
| Fakturerade kostnader | 1 380 | 1 080 |
| Vinst vid friköp | 325 042 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 379 | 1 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 345 310 | 25 973 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -22 959 | -273 863 |
| Reparationer | -276 879 | -27 604 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -399 479 | -388 965 |
| Samfällighetsavgifter | -1 175 360 | -1 056 000 |
| Försäkringspremier | -110 494 | -100 521 |
| Återbäring från Riksbyggen | 2 900 | 6 000 |
| Serviceavtal | -30 053 | -35 823 |
| Obligatoriska besiktningar | -117 500 | 0 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -3 505 | -3 445 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -600 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -9 889 | 0 |
| Fastighetsel | -270 248 | -238 186 |
| Summa driftkostnader | -2 414 066 | -2 118 406 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -244 443 | -226 897 |
| IT-kostnader | -149 | -149 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -11 125 | -12 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | -5 060 | -3 175 |
| Kreditupplysningar | -450 | -1 125 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -15 842 | -27 705 |
| Kontorsmateriel | -6 018 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -7 680 | 0 |
| Bankkostnader | -6 420 | -3 153 |
| Summa övriga externa kostnader | -297 187 | -274 454 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -53 940 | -52 780 |
| Sammanträdesarvoden | -37 051 | -36 825 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -5 580 | -9 100 |
| Sociala kostnader | -22 416 | -23 248 |
| Summa personalkostnader | -118 987 | -121 953 |

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 21 402 269 | 21 402 269 |
| Mark | 14 906 107 | 14 906 107 |
| Tillkommande utgifter | 8 349 011 | 8 349 011 |
| Markinventarier | 600 000 | 600 000 |
| | 45 257 387 | 45 257 387 |

Avyttringar och utrangeringar byggnader

-748 760

0

Avyttringar och utrangeringar mark

-521 491

0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**43 987 136****45 257 387****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

| | | |
|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Byggnader | -2 785 754 | -2 553 108 |
| Tillkommande utgifter | -626 175 | -417 450 |
| Markinventarier | -600 000 | -600 000 |
| | -4 011 929 | - 3 570 558 |

Återföring avskrivningar avseende avyttringar och utrangeringar

105 664

0

Årets avskrivning byggnader

-229 888

-232 646

Årets avskrivning tillkommande utgifter

-208 725

-208 725

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-4 344 878****- 4 011 929****Restvärde enligt plan vid årets slut****39 642 257****41 245 458****Varav**

Byggnader

17 743 530

18 616 515

Mark

14 384 616

14 906 107

Tillkommande utgifter

7 514 111

7 722 836 *hw*

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 177 227 | 177 227 |
| | 177 227 | 177 227 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 177 227 | 177 227 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -177 227 | -177 227 |
| | - 177 227 | - 177 227 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -177 227 | -177 227 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 177 227 | -177 227 |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |

Not 9 Andra långfristiga fordringar

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|--------------|--------------|
| Andra långfristiga fordringar | 2 500 | 2 500 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 2 500 | 2 500 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter | 87 029 | 75 147 |
| Upplupna ränteintäkter | 4 359 | 1 929 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 59 253 | 51 241 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 58 844 | 56 858 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 34 089 | 3 505 |
| Förutbetald samfällighetsavgift | 99 840 | 264 000 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 343 414 | 452 680 |

Not 11 Kassa och bank

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|-----------------------------|------------------|----------------------------|
| Bankmedel | 2 524 590 | 2 518 241 |
| Transaktionskonto | 1 864 760 | 1 953 324 |
| Summa kassa och bank | 4 389 350 | 4 471 565 <i>hw</i> |

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 26 492 061 | 28 987 061 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -345 000 | -345 000 |
| Nästa års omsättning av lån | | -4 000 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 26 147 061 | 24 642 061 |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,56% | 2020-07-30 | 5 927 015,00 | 0,00 | 60 000,00 | 5 867 015,00 |
| SWEDBANK | 1,49% | 2021-05-11 | 7 980 911,00 | 0,00 | 85 000,00 | 7 895 911,00 |
| SWEDBANK | 1,28% | 2022-04-25 | 7 475 801,00 | 0,00 | 80 000,00 | 7 395 801,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,28% | 2022-06-30 | 3 603 334,00 | 0,00 | 120 000,00 | 3 483 334,00 |
| SWEDBANK | 1,47% | 2024-02-09 | 4 000 000,00 | 0,00 | 2 150 000,00 | 1 850 000,00 |
| Summa | | | 28 987 061,00 | 0,00 | 2 495 000,00 | 26 492 061,00 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 345 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 1 725 tkr, vilket innebär att skulden om 5 år beräknas uppgå till 24 767 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen.

Ställda säkerheter

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 40 476 000 | 41 076 000 |

Not 13 Övriga skulder

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 64 834 | 64 834 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 52 872 | 54 334 |
| Avräkning hyror och avgifter | 1 920 | 1 260 |
| Clearing | 5 222 | 0 |
| Summa övriga skulder | 124 848 | 120 428 |

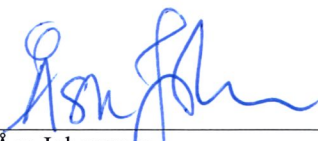
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 68 599 | 82 402 |
| Upplupna elkostnader | 28 715 | 24 211 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 68 119 | |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 304 702 | 297 943 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 470 135 | 404 556 |

Styrelsens underskrifter

Örebro 10/10-2019
Ort och datum


Göran Karlsson


Åsa Johansson

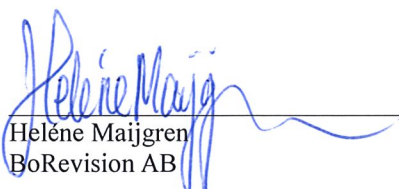

Margrét Magnusdóttir



Erik Nilsson


Vanja Karlström


Thomas Kajan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-15


Heléne Majjgren
BoRevision AB


Conny Karlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Örebrohus nr 18, org.nr. 716411-5490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 18 för räkenskapsår 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 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 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 revisorssed 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. 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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. 

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 18 för räkenskapsår 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 15/10 2019


Heléne Majjgren
BoRevision AB


Conny Karlsson
Förtroendevald revisor

RBF Örebrohus nr 18

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Örebrohus nr 18 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

