

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

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.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 18 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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 430 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -30 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 bostadsrättstillägget 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	74 170 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	78 007 000 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 173 tkr och planerat underhåll för 1 212 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 under de närmsta 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.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	1 211 503 

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Göran Karlsson	Ordförande	2020
Åsa Johansson	Sekreterare	2021
Erik Nilsson	Vice ordförande	2021
Vanja Karlström	Ledamot	2020
Margrét Magnúsdóttir	Ledamot	2020
Thomas Kajan	Ledamot Riksbyggen	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Arne Nilsson	Suppleant	2020
Caroline Karlsson	Suppleant	2020
Malin Eliasson	Suppleant Riksbyggen	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	
Conny Karlsson	Förtroendevald revisor
Heléne Majjgren	BoRevision AB

#### Valberedning

Ann-Britt Eriksson


#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har åtgärdat entrér, entrédörrar och verandor under året. Pga Corona har styrelsen valt att skjuta upp visst underhåll som kommer återupptas under våren 2021.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

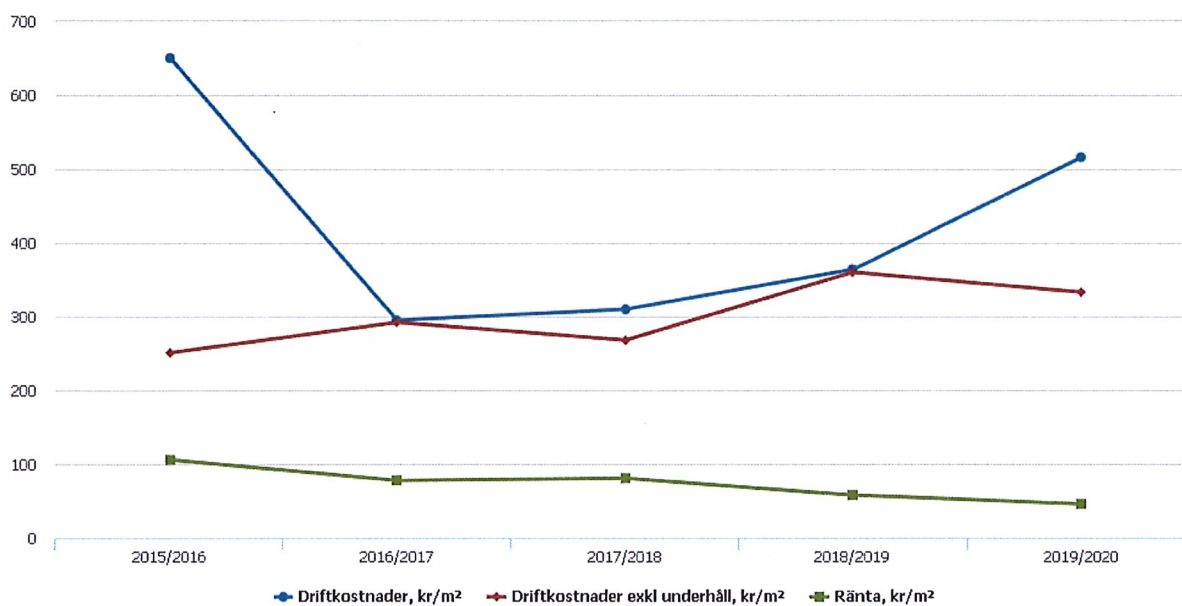
Under verksamhetsåret beslutade styrelsen att höja avgifterna med 2% från och med 1/4-2020. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 574 kr/m<sup>2</sup>/år.

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)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 125	4 151	4 223	4 212	4 240
Resultat efter finansiella poster	-460	850	803	1 117	-1 479
Balansomslutning	43 570	44 384	46 199	45 743	47 301
Soliditet %	38	38	35	34	30
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	516	364	325	295	650
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	333	360	283	292	251
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	56	58	76	78	106



**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. *hw*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 472 293	13 423 795	319 237	850 387
Disposition enl. årsstämmobeslut			850 387	-850 387
Reservering underhållsfond		1 149 000	-1 149 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 211 503	1 211 503	
Årets resultat				-460 185
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 472 293</b>	<b>13 361 292</b>	<b>1 232 127</b>	<b>-460 185</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 169 625
Årets resultat	-460 185
Årets fondavsättning enligt uh-planen	-1 149 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 211 503
<b>Summa</b>	<b>771 942</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 771 942

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 125 128	4 151 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 144	345 310
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 153 272</b>	<b>4 496 638</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 424 767	-2 414 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 038	-297 187
Personalkostnader	Not 6	-114 022	-118 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-430 351	-438 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 249 177</b>	<b>-3 268 854</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-95 905</b>	<b>1 227 785</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 753	9 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 033	-386 885
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-364 280</b>	<b>-377 397</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-460 185</b>	<b>850 387</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-460 185</b>	<b>850 387</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	39 211 906	39 642 257
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 211 906</b>	<b>39 642 257</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	2 500	2 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 214 406</b>	<b>39 644 757</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		141	201
Övriga fordringar	Not 10	4 179	6 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	539 745	343 414
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>544 065</b>	<b>349 701</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	3 811 353	4 389 350
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 811 353</b>	<b>4 389 350</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 355 418</b>	<b>4 739 052</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>43 569 824</b>	<b>44 383 808</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 472 293	2 472 293
Fond för yttre underhåll		13 361 292	13 423 795
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 833 585</b>	<b>15 896 088</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 232 127	319 237
Årets resultat		-460 185	850 387
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>771 942</b>	<b>1 169 625</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 605 527</b>	<b>17 065 713</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 802 061	26 147 061
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 802 061</b>	<b>26 147 061</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	345 000	345 000
Leverantörsskulder		269 339	162 474
Skatteskulder		11 384	68 578
Övriga skulder	Not 14	82 701	124 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	453 812	470 135
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 162 236</b>	<b>1 171 035</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>43 569 824</b>	<b>44 383 808</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	40
Markinventarier	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. lw

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

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 739 665	3 810 992
Bränsleavgifter, bostäder	364 202	324 184
Vattenavgifter	21 261	16 152
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 125 128</b>	<b>4 151 328</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	14 206	15 509
Fakturerade kostnader	1 260	1 380
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	325 042
Övriga rörelseintäkter	12 678	3 379
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>28 144</b>	<b>345 310</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 211 503	-22 959
Reparationer	-173 410	-276 879
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-406 336	-399 479
Arrendeavgifter	-1 198 080	-1 175 360
Försäkringspremier	-119 624	-110 494
Återbäring från Riksbyggen	0	2 900
Serviceavtal	-34 550	-30 053
Obligatoriska besiktningar	0	-117 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 505
Drift och förbrukning, övrigt	-700	-600
Förbrukningsinventarier	-277	-9 889
Fastighetsel	-272 162	-270 248
Förvaltningsarvode drift	-8 125	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 424 767</b>	<b>-2 414 066</b> <i>hw</i>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-225 986	-244 443
IT-kostnader	-348	-149
Arvode, yrkesrevisorer	-15 313	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-14 888	-5 060
Kreditupplysningar	-2 925	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 884	-15 842
Kontorsmateriel	-5 925	-6 018
Medlems- och föreningsavgifter	-7 680	-7 680
Bankkostnader	-2 090	-6 420
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-280 038</b>	<b>-297 187</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-54 868	-53 940
Sammanträdesarvoden	-33 900	-37 051
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 676	-5 580
Sociala kostnader	-19 578	-22 416
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-114 022</b>	<b>-118 987</b> <i>hw</i>



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 653 509	21 402 269
Mark	14 384 616	14 906 107
Tillkommande utgifter	8 349 011	8 349 011
Markinventarier	600 000	600 000
	<b>43 987 136</b>	<b>45 257 387</b>
Avyttringar och utranteringar byggnader	0	-748 760
Avyttringar och utranteringar mark	0	-521 491
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>43 987 136</b>	<b>43 987 136</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 909 979	-2 785 754
Tillkommande utgifter	-834 900	-626 175
Markinventarier	-600 000	-600 000
	<b>- 4 344 879</b>	<b>-4 011 929</b>
Återföring avskrivningar avseende avyttringar och utranteringar	0	105 664
Årets avskrivning byggnader	-221 626	-229 888
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-208 725	-208 725
	<b>-430 351</b>	<b>-332 949</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 775 230</b>	<b>-4 344 878</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>39 211 906</b>	<b>39 642 257</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 521 905	17 743 530
Mark	14 384 616	14 384 616
Tillkommande utgifter	7 305 386	7 514 111 <i>mw</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	177 227	177 227
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>177 227</b>	<b>177 227</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-177 227	-177 227
	<b>-177 227</b>	<b>-177 227</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-177 227	-177 227
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-177 227</b>	<b>-177 227</b>
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	2 500	2 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	4 179	6 086
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 179</b>	<b>6 086</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna intäkter, uppvärmning och vatten	112 749	87 029
Upplupna ränteintäkter	4 359	4 359
Förutbetalda försäkringspremier	60 371	59 253
Förutbetald förvaltningsarvode	59 121	58 844
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 625	34 089
Förutbetald samfällighetsavgift	299 520	99 840
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>539 745</b>	<b>343 414</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel SBAB	2 520 152	2 524 590
Transaktionskonto	1 291 202	1 864 760
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 811 353</b>	<b>4 389 350</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	26 147 061	26 492 061
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-345 000	-345 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 802 061</b>	<b>26 147 061</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,49%	2021-05-11	7 895 911,00	0,00	85 000,00	7 810 911,00
SWEDBANK	1,28%	2022-04-25	7 395 801,00	0,00	80 000,00	7 315 801,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-06-30	3 483 334,00	0,00	120 000,00	3 363 334,00
SWEDBANK	1,47%	2024-02-09	1 850 000,00	0,00	0,00	1 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2020-07-30	5 867 015,00	0,00	60 000,00	5 807 015,00
<b>Summa</b>			<b>26 492 061,00</b>	<b>0,00</b>	<b>345 000,00</b>	<b>26 147 061,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

<b>Ställda säkerheter</b>	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	40 476 000	40 476 000

**Not 14 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	32 408	64 834
Skuld för moms	318	0
Skuld sociala avgifter och skatter	49 420	52 872
Avräkning hyror och avgifter	555	1 920
Clearing	0	5 222
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>82 701</b>	<b>124 848</b> <i>mw</i>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	67 719	68 599
Upplupna elkostnader	29 943	28 715
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	68 119
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	356 150	304 702
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>453 812</b>	<b>470 135</b> <i>mw</i>

Styrelsens underskrifter

Hovsta 29/9-2020

Ort och datum

Göran Karlsson

Göran Karlsson

Åsa Johansson

Åsa Johansson

Vanja Karlström

Vanja Karlström

Erik Nilsson

Erik Nilsson

Thomas Kajan

Thomas Kajan

Margrét Magnúsdóttir

Margrét Magnúsdóttir

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-01

Helene Maijgren

Helene Maijgren  
BoRevision AB

Conny Karlsson

Conny Karlsson  
Förtroendevald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Örebrohus nr 18 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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


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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Örebrohus nr 18 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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 1/10 2020

  
Heléne Maijgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Conny Karlsson  
Av föreningen vald revisor