



ÅRSREDOVISNING 2022

BRF Örehus 4



HSB – där möjligheterna bor



Malmö, den 2023 – 04 – 24

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmar i bostadsrättsföreningen Örehus 4 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Söndag den 14 maj 2023 kl 16.00

Plats: Föreningslokalen, Sergels väg 14 a, 217 57 Malmö

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorsberättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning
22. Föreningsstämmans avslutande



Malmö, den 2023 – 04 – 24

INFORMATION INFÖR ORD. FÖRENINGSTÄMMA

För att säkerställa att vi bibehåller en bostadsrättsförening som utvecklas på bästa sätt är det fördelaktigt med att flera röster hörs. Vi vill trycka på vikten av att så många medlemmar som möjligt närvarar på föreningsstämman och använder sin rösträtt för att besluten ska bli representativa för föreningens medlemmar.

Vi hoppas även att detta kan vara ett tillfälle att möta sina grannar, gamla som nya, och bidra till en fin trivsel i föreningen.

FULLMAKT

Vid frånvaro kan fullmakt lämnas – se information och fyll i fullmaktsblankett på hemsidan www.orehus4.se.

Inloggningsuppgifter på medlemssida

Användarnamn: orehus4

Lösenord: medlem2014

Vi önskar Er alla varmt välkomna den 14/5 kl 17.00.

Styrelsen i Brf Örehus 4

Styrelsen för Brf Örehus 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen förvärvade fastigheten av Ulla Åbergs dödsbo 2014-12-18 genom hembud vilket innebar att det första verksamhetsåret påbörjades under hösten 2014. Första ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-18.

Fastigheten

Niovåningshuset Örehus 4 är en historisk byggnad med ett attraktivt strandnära läge vid Öresundsparken. Det byggdes av byggmästare Hugo Åberg år 1956 efter ritningar av arkitekten Thorsten Roos.

Bostadsrättsföreningen består av 92 lägenheter, varav de flesta har en balkong som ger en vacker utsikt över omgivningen. Dessutom erbjuder föreningen 68 underjordiska garageplatser och 18 p-platser utomhus.

Föreningen äger tomtytan. Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsvärdet uppgår till ca 174.5 miljoner kronor. Fastigheten omfattas av en stadsplan från 1 oktober 1954 (akt.nr. 1280K-PL364). Tomtarealen uppgår till 5.656 m². Fastighetens adress är Sergels väg 14A och B i Malmö. Föreningen har sitt säte i Malmö. Totala lägenhetsytan är 7.967 m². Totala lokalytan är 195 m². Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Lägenhetstyp	Antal	Yta, kvm	Genomsnittsyta, kvm
1 rum och kök	6	258	43
2 rum och kök	34	1904	56
4 rum och kök	30	2745	91,5
5 rum och kök	18	2448	136
7 rum och kök	4	612	153



Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan föreningsstämman har varit för 2022/2023:

Ordförande	Mikael Strand
Vice ordförande	Oskar Kantoft
Sekreterare	Klara Ripa
Vice sekreterare	Juha Ekholm
Ledamot	Monty Ashir
Ledamot	Anna Hansson
Suppleant	Simon Jeppsson
Suppleant	Camilla Bengtsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Örehus nettoomsättning ökade med 2 tkr och uppgick för år 2022 till 6.804 tkr (6.802). De totala fastighetskostnaderna uppgick för räkenskapsåret till 7.622 tkr (7.314) vilket motsvarar 957 kr/kvm total uthyrbar yta. Av de totala fastighetskostnaderna uppgick taxebundna avgifter till 2.186 tkr (1.930) vilket motsvarar 274 kr/kvm total uthyrbar yta. Årets kostnader för fastighetsskötsel och städ uppgick till 538 tkr (382) och motsvarar x kr/kvm. Årets kostnader för reparationer uppgick till 267 tkr (216) och motsvarar 33 kr/kvm. Årets kostnader för planerat underhåll uppgick till 241 tkr (436) och motsvarar 30 kr/kvm.

Brf Örehus finansiella kostnader uppgår för år 2022 till 1.053 tkr (1.037). Ökningen beror på de rådande ekonomiska omständigheterna i omvärlden vilket har gjort att räntenivåerna har

ökat avsevärt.

Renovering av garagebjälklag och ombyggnad av utemiljön

En omfattande renovering av garagebjälklagen och ombyggnad av utemiljön har genomförts under 2021–2022 uppgående till ca 10,2 miljoner kronor inkl. moms. Arbetena färdigställdes augusti 2022. Detta innebär att gården och dess omgivning fått en uppdatering och moderniserats för att möta dagens standarder och behov. Och att vi fått flera gemensamma mötesplatser i syfte att skapa liv och gemenskap på gården. Nya utemöbler kommer att införskaffas till gården inom kort.

Nya avgifter från 1 april 2023

Styrelsen är överens om nya årsavgifter som träder i kraft den 1 april 2023, både för bostäder samt parkerings- och garageplatser. Det innebär att årsavgiften för lägenheterna höjs med 8,0%. Även hyran för parkerings- och garageplatser höjs från den 1 april, detta med 150 kr per månad.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under året har noterats en kraftigt ökad prisbild inom flera segment. För brf Örehus märks detta framför allt av i ökade byggpriser, ökade energipriser, ökade räntor samt brist på material och viktiga komponenter till vår förvaltningsverksamhet.

Energipriserna har gått upp kraftigt på bred front sedan krigsutbrottet mellan Ryssland och Ukraina. E.On ökade priserna på fjärrvärme med 20 procent som sedan justerades ned till 13 procent att gälla från den 1 mars 2023. Vårt nya elavtal med E.On trädde i kraft den 1 februari 2023 och innebär att vi handlar el till spotpris med ett påslag på 2,5 öre/kWh. Med hänvisning till utvecklingen och osäkerheten i Europa kan vi inte erhålla fastpriser eller prissäkringar på el. De ekonomiska konsekvenserna är i dagsläget svåra att bedöma. Under kommande år blir det därav viktigt att skapa resultat genom ett aktivt jobb med energibesparingar, att reducera energiförbrukningen mätt som normalårskorrigerade kWh per kvm och år. Varje kWh räknas och den bästa kWh är den som inte konsumerats för den har aldrig gjort någon påverkan på vår miljö vilket gör energibesparingar till det grönaste alternativet.

För att bedriva en kostnadseffektiv förvaltning och så långt det är möjligt utnyttja vår samlade köpkraft/styrka till att samordna upphandlingar och inköp kommer vi under 2023 göra en avtalsöversyn av vilka avtal som ska sägas upp, omförhandlas och tecknas för 2024. I kommande upphandlingar eftersträvas en ”grannsamverkan” för att få konkurrenskraftiga priser på upphandlade tjänster. Exempel på områden som kan vara aktuella är: grönytor, trappstädning och snöröjning.

Vår låneportfölj uppgick den 31 december 2022 till 82,7 Mkr (82,8) varav ca 25 Mkr löper ut under 2023 där vi har räntenivåer på mellan 1,44–1,96%. Våra fyra lån i brf Örehus är placerade hos en långivare, Stadshypotek AB. Samtliga lån är upptagna i svensk valuta och några finansiella instrument används inte.

Varje procentenhets förändring av räntan på nuvarande skuld innebär en resultatförändring om ca 0,8 Mkr och därför följer vi regelbundet och noggrant den finansiella utvecklingen för att minimera ränterisken. Den 31 december 2022 var snitträntan i vår låneportfölj 1,57 procent jämfört med 1,13 procent den 31 december 2021.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhet är ett ledord i vårt förvaltningsarbete. Under 2023 kommer vi att undersöka möjligheten till att klara en miljöcertifiering enligt det svenska klassningssystemet Miljöbyggnad, samt att därefter se över möjligheten till Gröna lån med förmånligare villkor.

Årshjul 2023

Styrelsen har beslutat om ett Årshjul för 2023. Alla viktiga händelser under året finns nedskrivet. Det innebär att vi har koll på vad som händer under året och att det är lätt att skapa sig en helhetsbild. Vi i styrelsen kan därmed identifiera flaskhalsar och arbeta för att fördela uppgifter jämt över året. De aktiviteter vi ser framför oss för att skapa ökad trivsel och gemenskap i huset är bl.a.:

- Inköp av utemöbler & pallkragar till odlingslotterna – kommer ske inom kort
- Gårdsaktivitet & vårstädning tillsammans med boende i huset (maj)
- Gårdsaktivitet & höststädning tillsammans med boende i huset (september)
- Julpyntning av innergården + julstjärnor i entréer (första advent)
- Advents- och julaktivitet (tredje advent) tillsammans med boende i huset



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 804	6 802	6 801	6 661	6 314
Rörelsens kostnader	7 622	-7 314	-6 705	-6 928	-8 455
Finansiella poster, netto	-1 033	-990	-1 019	-1 049	-1 001
Årets resultat	-1 851	-1 502	-924	-1 316	-3 142
Likvida medel & fin. placeringar	4 670	12 387	9 622	8 160	7 136
Skulder till kreditinstitut	82 671	82 823	82 974	83 976	84 976
Fond för yttre underhåll	445	513	717	552	445
Balansomslutning	238 598	242 948	239 242	241 059	243 279
Fastigheternas taxeringsvärde	174 526	159 217	159 217	159 217	143 424
Soliditet %	65	64	65	64	65
Räntekostnad kr/kvm	132	130	131	133	127
Låneskuld kr/kvm	10 377	10 395	10 415	10 540	10 666
Avgift kr/kvm	687	674	665	652	639

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 562	6 692	513	-13 021	-1 502	156 245
Ökning av insatskapital	178					178
Avsättning år 2022 yttre fond			173	-173		0
Ianspråktagande år 2022 av yttre fond			-241	241		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 502	1 502	0
Årets resultat					-1 851	-1 851
Belopp vid årets utgång	163 740	6 692	445	-14 455	-1 851	154 571

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 453 644
årets förlust	-1 850 979
	-16 304 623

behandlas så att i ny räkning överföres	-16 304 623
	-16 304 623

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 341 690	6 376 000
Övriga intäkter	3	461 942	426 412
		6 803 632	6 802 412
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-266 691	-216 145
Planerat underhåll	5	-241 474	-435 850
Fastighetsavgift/skatt		-165 008	-156 398
Driftskostnader	6	-3 028 621	-2 652 245
Övriga kostnader	7	-266 405	-344 920
Personalkostnader	8	-185 023	-204 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 468 409	-3 304 182
		-7 621 631	-7 313 961
Rörelseresultat		-817 999	-511 549
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 760	47 123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 052 739	-1 037 155
		-1 032 979	-990 032
Årets resultat		-1 850 979	-1 501 581

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	233 641 498	226 984 208
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	3 370 584
		233 641 498	230 354 792
Summa anläggningstillgångar		233 641 498	230 354 792
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 346	4 346
Avgifts- och hyresfordringar		9 439	10 004
Avräkningskonto HSB Malmö		552 211	1 937 918
Övriga fordringar	11	44 724	28 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	228 045	163 623
		838 765	2 144 035
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	1 000 000	7 500 000
		1 000 000	7 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		3 118 156	2 949 110
		4 956 921	12 593 145
SUMMA TILLGÅNGAR		238 598 419	242 947 937

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 562 370	163 562 370
Uppåtelseavgifter		6 691 611	6 691 611
Fond för yttre underhåll	14	444 632	513 105
		170 698 613	170 767 086
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 453 644	-13 020 536
Årets resultat		-1 850 979	-1 501 581
		-16 304 623	-14 522 117
Summa eget kapital		154 393 990	156 244 969
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	58 000 000	68 600 000
Summa långfristiga skulder		58 000 000	68 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	24 670 941	14 222 517
Leverantörsskulder		330 776	880 699
Aktuella skatteskulder		10 095	15 856
Övriga skulder	18	177 500	28 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 015 117	2 955 555
Summa kortfristiga skulder		26 204 429	18 102 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 598 419	242 947 937

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 850 979	-1 501 581
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 468 409	3 304 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 617 430	1 802 601
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-80 437	-28 801
Förändring av kortfristiga skulder		11 772 403	2 559 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 309 396	4 333 185
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 755 115	-3 370 584
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	2 800 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 755 115	-570 584
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-14 119 365	0
Amortering av lån		-151 576	-151 576
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 270 941	-151 576
Årets kassaflöde		-7 716 660	3 611 025
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		12 387 028	8 776 003
Likvida medel vid årets slut		4 670 368	12 387 028

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,98 % (1,99 %).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 473 101	5 372 064
Hysesintäkter	868 589	1 003 936
	6 341 690	6 376 000

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	198 313	220 771
IMD -el	263 629	205 641
	461 942	426 412

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Material i löpande underhåll	0	10 612
Löpande underhåll av bostäder	40 935	788
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	47 163	8 123
Löpande underhåll tvättutrustning	12 912	26 558
Löpande underhåll av installationer	610	0
Löpande underhåll Va/sanitet	23 546	17 875
Löpande underhåll värme	15 065	12 110
Löpande underhåll ventilation	10 225	16 104
Löpande underhåll el	30 818	38 999
Löpande underhåll hissar	4 131	11 678
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	8 509	14 317
Löpande underhåll av markytor	10 836	55 705
Reparationer, TV/antennutrustning	8 624	1 375
Reparation av p-platser	29 795	1 900
Reparation försäkringsskador	23 524	0
	266 693	216 144

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	15 145
Periodiskt underhåll va/sanitet	21 178	36 250
Periodiskt underhåll el	0	49 144
Periodiskt underhåll installationer	4 112	0
Periodiskt underhåll markytor	0	70 356
Periodiskt underhåll värme	109 635	48 750
Planerat underhåll tvättstuga	58 169	158 640
Planerat underhåll bostäder	48 379	57 565
	241 473	435 850

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	548 033	382 340
El	794 640	520 287
Uppvärmning	971 757	1 008 220
Vatten	279 518	271 979
Sophämtning	140 279	129 165
Övriga avgifter	294 395	340 254
	3 028 622	2 652 245

Posten "Övriga avgifter" består av kostnader för bredband, kabel-TV, fastighetsförsäkring mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	126 660	117 096
Revisionsarvoden	38 625	33 750
Övriga kostnader	101 120	194 074
	266 405	344 920

Posten "Övriga kostnader" består av kostnader för överlåtelse-och pantsättningsavgifter, juridiska tjänster, konsultarvoden mm.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	144 900	142 800
Ersättningar till övriga förtroendevalda	9 520	14 280
	154 420	157 080
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	30 603	47 141
	30 603	47 141
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	185 023	204 221

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 375 571	165 375 571
Garage och utemiljö	10 200 677	
justering fasadprojekt	-74 978	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 501 270	165 375 571
Ingående avskrivningar	-26 397 255	-23 093 073
Årets avskrivningar	-3 468 409	-3 304 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 865 664	-26 397 255
Mark	88 005 892	88 005 892
Utgående värde mark	88 005 892	88 005 892
Bokfört värde byggnader och mark	233 641 498	226 984 208
Taxeringsvärden byggnader	95 089 000	79 683 000
Taxeringsvärden mark	79 437 000	79 534 000
	174 526 000	159 217 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 370 584	
Inköp	0	3 370 584
Överfört till Byggnader o Mark (Garage och utemiljö)	-3 370 584	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 370 584
Utgående redovisat värde	0	3 370 584

Pågående nyanläggningar avser renovering av garage samt utemiljön.

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	19 484	28 144
Övriga fordringar	25 240	0
	44 724	28 144

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 263	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 966	163 623
Upplupna intäkter IMD el	63 816	0
	228 045	163 623

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacerng i HSB Malmö	1 000 000	7 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	7 500 000
Utgående redovisat värde	1 000 000	7 500 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	513 105	716 955
Avsättning	173 000	232 000
Ianspråktagande	-241 473	-435 850
	444 632	513 105

Not 15 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	103 664 500	103 664 500
	103 664 500	103 664 500

Not 16 Skulder till kreditinstitut

24 670 941 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 151 576 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	24 670 941	14 222 517
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	58 000 000	68 600 000
	82 670 941	82 822 517

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,44	2023-12-30	10 500 000	10 600 000
Stadshypotek	3,233	2023-12-01	10 018 100	10 018 100
Stadshypotek	1,19	2026-12-01	58 000 000	58 000 000
Stadshypotek	3,272	2023-12-05	4 152 841	4 204 417
			82 670 941	82 822 517

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	0	21 437
Övriga skulder	177 500	6 904
	177 500	28 341

Posten "Övriga skulder" avser handpenning på såld lägenhet.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	63 035	63 035
Förutbetalda hyror och avgifter	528 549	562 714
Övriga upplupna kostnader	423 533	2 329 806
	1 015 117	2 955 555

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö den 2023-04-18

Mikael Strand
Ordförande

Monty Ashir

Juha Ekholm

Oskar Kantoft

Anna-Klara Ripa

Anna Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-21

BDO

Christofer Hultén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örehus 4
Org.nr. 769608-7092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örehus 4 för år 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örehus 4 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö den

Christofer Hultén

Auktoriserad revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:
21.04.2023 13:35

SENT BY OWNER:
Robert Axcgart · 21.04.2023 13:34

DOCUMENT ID:
HkOh4lxmh

ENVELOPE ID:
r1vh4xx72-HkOh4lxmh

DOCUMENT NAME:
RevB Örehus 4.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTOFER HULTÉN Christofer.hulten@bdo.se	Signed Authenticated	21.04.2023 13:35 21.04.2023 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/07) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.