

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Örebrohus 44

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2052.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar, en parkeringssamfällighet och en förvaltningssamfällighet.

Styrelsen

Gunnar Bergström	Ordförande
Maria Bergman	Ledamot
Conny Dahlin	Ledamot
Alf Löfqvist	Ledamot
Jenny Olsson	Ledamot
Helen Heidkamp	Suppleant
Susanne Norelius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Bergman, Conny Dahlin, Alf Löfqvist och Susanne Norelius.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Lotterberg

Ordinarie Extern

LR Revision

Valberedning

Christina Berg

Sammanställande

Herberth Garcia Sanchez

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-07. Extra stämma med anledning av beslut om laddplatser för bilar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fårherden 4	1992	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 19 flerbostadshus och 6 småhus.

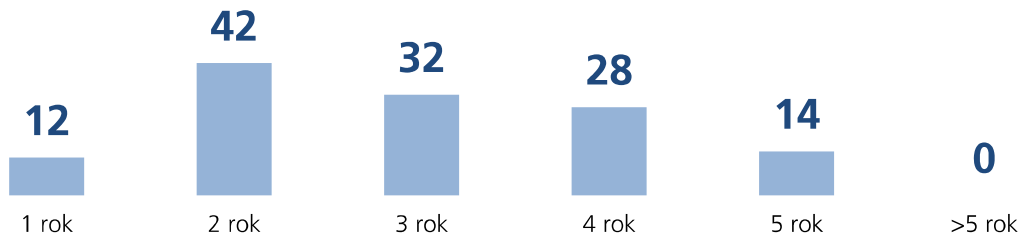
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 672 m², varav 10 967 m² utgör boyta och 705 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 128 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	418 m ²	10 år
Elevhem/Gruppboende	167 m ²	Tillsvidare
Samlingslokal	120 m ²	Egen

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Renoverad 2013
Gemensamhetslokal	Renoverad 2015
Grovtvättstuga	Renoverad 2015
Övernattningsrum	Renoverad 2015

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och Grönytor	FF Förvaltning och GMS
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	EoN
El	EoN och Skellefteå kraft
Hissar	Hisscentralen
Larmmottagning	SOS Alarm och Eklunds VVS
Jourutryckning	CSG
Återvinning	IL Recycling och Tekniska Förvaltningen Örebro kommun
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Kabel TV	Tele2
Ventilation	Lars Eklund VVS-Service AB
Snöröjning	GMS
Gränsdragningslista förskolan	Örebro kommun, Lokalförsörjningsenheten
Fåraherden	
Trapphusstädning	TS Lokalvård
Solel	PPAM Solkraft
Bredband	Tele2

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

Föreningens ekonomi

Avgift för el höjs fr.o.m. 2023-01-01

Avgift för parkeringsplatser och garage höjs fr.o.m. 2023-01-01

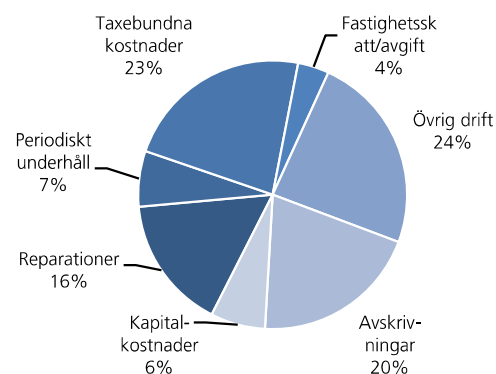
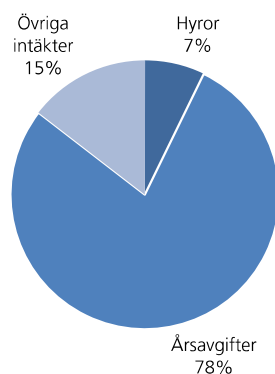
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 446 456	5 452 387
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 957 439	9 769 674
Finansiella intäkter	11 728	2 772
Minskning kortfristiga fordringar	351 603	0
Ökning av långfristiga skulder	0	3 879 934
Ökning av kortfristiga skulder	119 596	627 001
	10 440 366	14 279 381
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 507 687	7 582 214
Finansiella kostnader	679 892	628 371
Ökning av materiella anläggningstillgångar	310 365	7 920 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	154 726
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
	9 497 944	16 285 311
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 388 879	3 446 456
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	942 422	-2 005 930

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen firade 30 år under 2022 vilket vi naturligtvis firade med festligheter och gemyt. Men också andra positiva saker sker i vårt närområde där byggnationen börjar bli klar, parken rustats upp och fler butiker och restauranger har öppnat. Stadsdelen Ladugårdsängen hittar sin form. Lika gemytligt är dock inte det förändrade omvärlds läget med krig i Europa och dess effekter. I spåren av de osäkra tider vi befinner oss i så påverkas också föreningens ekonomi - hög inflation, höga elpriser och höjda räntor är det konkreta resultatet som påverkar ekonomin som vi nu får leva med och ta hänsyn till. Styrelsen har gjort en långtidsbudget t.o.m. 2028 som vi nu förhåller oss till för att fortsatt ha god kontroll på vår ekonomi. I det korta perspektivet innebär det att vi från 1 januari 2023 höjer årsavgiften med 3 procent och vi höjer även avgiften för el och hyran för garage- och parkeringsplatser. Fortsatt, likt 2022 och tidigare, kommer vi att amortera minst en miljon kronor på våra lån.

Underhållet av våra byggnader kommer att anpassas till rådande ekonomiskt läge men det har vi under kontroll då vi genom åren haft en hög takt i vårt underhåll. Under året har underhållet varit koncentrerat till fortsatt målnings-, plåt- och träarbeten på T-husen. Vi har också rustat upp entrépartier till ytterligare några T-hus samt genomfört dräneringsåtgärder på gräsytor i norrläge.

Föreningen fortsätter sitt offensiva arbete för att göra föreningen mer hållbar, miljövänlig och samtidigt möta våra medlemmars behov. Därför togs ett beslut på en extra föreningsstämma att installera laddplatser på hälften av våra parkerings- och garageplatser, vilket kommer att utföras under 2023. Vi får också ett statligt bidrag till detta som täcker halva investeringskostnaden, fantastiskt bra! Vi har också gjort en förstudie på en solesetapp 2 där vi planerar att förse de lägre byggnaderna i söderläge med solpaneler. Ett arbete med att ta in underlag och offerter har påbörjats och frågan ska sedan lyftas för beslut på årsstämman 2023. Då kostnaden för den el vi köper in till föreningen blivit en allt större utgiftspost så känns det än mer angeläget att se över möjligheterna till mer soles. Den anläggning vi redan har producerar ett normalår ca 100 000 kWh vilket är ett välkommet tillskott i allas vår strävan att bli mer energieffektiva. Under 2022 har vi alla också varit mycket bra på uppmaningen att spara på el, förbrukningen har minskat med ca 12 procent under året, bra jobbat!

Andra löpande och väsentliga händelser och aktiviteter under året har varit:

- Målningsarbeten och annat mindre löpande underhåll
- Beskrining av träd och buskar
- Städdag vår och höst
- Fortsatt upprustning av grönytor

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 128 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 181
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 180

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	652	673	674
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 182	7 269	6 933	7 029
Elkostnad/m ² totalyta	71	70	43	54
Värmekostnad/m ² totalyta	74	75	104	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	22	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	54	55	69
Soliditet (%)	34	33	35	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-284	-504	1 152	506
Nettoomsättning (tkr)	9 892	9 638	9 968	9 997

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 967 m² bostäder och 705 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 349 000	0	0	16 349 000
Fond för yttre underhåll	13 785 453	570 000	-1 549 708	14 765 161
S:a bundet eget kapital	30 134 453	570 000	-1 549 708	31 114 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	13 272 728	-570 000	1 045 778	12 796 950
Årets resultat	-284 201	-284 201	503 929	-503 929
S:a fritt eget kapital	12 988 527	-854 201	1 549 707	12 293 020
S:a eget kapital	43 122 980	-284 201	-1	43 407 181

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-284 201
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 842 728
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-570 000
summa balanserat resultat	12 988 527

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	689 253
att i ny räkning överförs	13 677 780

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 892 393	9 637 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 046	131 940
Summa rörelseintäkter		9 957 439	9 769 674
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 756 024	-6 903 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 807	-266 184
Personalkostnader	Not 6	-411 855	-412 989
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 065 790	-2 065 790
Summa rörelsekostnader		-9 573 477	-9 648 004
RÖRELSERESULTAT		383 963	121 670
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 728	2 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 892	-628 371
Summa finansiella poster		-668 164	-625 599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-284 201	-503 929
ÅRETS RESULTAT		-284 201	-503 929

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	123 973 484	125 720 072
Pågående byggnation	Not 9	49 931	49 931
Inventarier	Not 10	22 829	31 666
Summa materiella anläggningstillgångar		124 046 245	125 801 669
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		124 051 245	125 806 669
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-239 170	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 502 030	2 806 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	186 231	164 167
Summa kortfristiga fordringar		3 449 092	2 971 248
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 031 853	918 877
Summa kassa och bank		1 031 853	918 877
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 480 945	3 890 125
SUMMA TILLGÅNGAR		128 532 190	129 696 795

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 349 000	16 349 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	13 785 453	14 765 161
Summa bundet eget kapital		30 134 453	31 114 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 272 728	12 796 950
Årets resultat		-284 201	-503 929
Summa fritt eget kapital		12 988 527	12 293 020
SUMMA EGET KAPITAL		43 122 980	43 407 181
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	41 788 765	46 167 986
Summa långfristiga skulder		41 788 765	46 167 986
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	41 180 492	37 801 271
Leverantörsskulder		701 323	609 926
Skatteskulder		27 861	44 905
Övriga skulder		196 190	331 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 514 579	1 333 553
Summa kortfristiga skulder		43 620 445	40 121 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 532 190	129 696 795

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	111 år	111 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år
Plank mot dagiset	10 år	10 år
Ventilation	15 år	15 år
Energiåtgärder	20-25 år	20-25 år
Cykelförråd	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	7 514 270	7 595 810
Årsavgifter - bortfall	0	-326 685
Årsavgifter - lokaler moms	266 988	266 988
Hyror lokaler momspliktiga	491 743	478 301
Hyror parkering	83 160	76 860
Hyror garage	138 900	139 320
Hyror förråd	3 680	1 520
Samfällighetsavgift	12 404	0
Vatten-/värmeintäkter	899 187	924 165
Elintäkter	0	171 456
Elintäkter moms	413 856	262 465
Värmeintäkter	47 548	47 548
Överlåtelse/pantsättning	15 215	0
Öresutjämning	5 442	-15
	9 892 393	9 637 734

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	71 000	0
	Försäkringsersättning	14 847	152 770
	Övriga intäkter	-20 801	-20 830
		65 046	131 940

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	454 124	256 895
	Fastighetskötsel beställning	61 636	97 705
	Fastighetskötsel gård entreprenad	228 804	354 793
	Fastighetskötsel gård beställning	165 579	85 597
	Snöröjning/sandning	66 447	93 572
	Städning entreprenad	126 653	125 643
	Städning enligt beställning	28 091	17 085
	Hissbesiktning	18 159	16 851
	Bevakning	2 547	41 580
	Gemensamma utrymmen	11 212	8 720
	Garage/parkering	375	371
	Sopphantering	4 104	5 960
	Gård	1 515	12 511
	Serviceavtal	35 087	28 360
	Förbrukningsmateriel	86 372	43 837
	Teleport/hissanläggning	4 165	4 076
	Störningsjour och larm	0	4 798
	Fordon	12 859	0
		1 307 728	1 198 352
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	92 862	0
	Hyreslägenheter	0	2 253
	Lokaler	24 593	26 174
	Förskola	990	13 869
	Gemensamma utrymmen	59 500	14 698
	Tvättstuga	30 134	19 856
	Sopphantering/återvinning	34 244	0
	Entré/trapphus	113 014	21 184
	Lås	32 392	14 844
	VVS	52 831	161 650
	Ventilation	102 771	217 383
	Elinstallationer	65 847	11 681
	Hiss	24 164	43 789
	Tak	814 016	7 277
	Fasad	613	1 040
	Fönster	10 901	2 431
	Balkonger/altaner	25 105	43 613
	Mark/gård/utemiljö	22 731	202 234
	Garage/parkering	98 792	19 856
	Skador/klotter/skadegörelse	0	82 189
	Vattenskada	42 670	195 192
		1 648 168	1 101 211
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	99 000
	VVS	179 344	44 291
	Ventilation	68 805	110 410
	Elinstallationer	0	37 041
	Huskropp utvändigt	61 999	0
	Tak	0	96 946
	Fasad	0	1 020 436
	Mark/gård/utemiljö	0	141 585
	Garage/parkering	379 105	0
		689 253	1 549 708
	Taxebundna kostnader		
	El	833 182	815 524
	Värme	859 086	880 923
	Vatten	301 425	294 040

Sophämtning/renhållning	330 653	270 739
Grovsopor	7 544	9 851
	2 331 890	2 271 077
Övriga driftkostnader		
Försäkring	134 998	130 443
Kabel-TV	258 671	277 859
Bredband	0	865
	393 669	409 167
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	385 317	373 527
TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 756 024	6 903 041

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 661	3 439
	Medlemsinformation	1 791	0
	Tele- och datakommunikation	8 161	1 283
	Juridiska åtgärder	54 742	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 573	17 706
	Föreningskostnader	26 609	2 884
	Styrelseomkostnader	3 635	15 528
	Fritids- och trivselkostnader	42 017	3 365
	Studieverksamhet	2 475	0
	Förvaltningsarvode	139 721	136 711
	Administration	21 672	4 135
	Korttidsinventarier	0	25 641
	Konsultarvode	9 795	46 850
	Tidningar facklitteratur	687	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 270	8 190
		339 807	266 184

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	308 740	308 490
	Löner	12 000	12 000
	Sociala kostnader	91 115	92 499
		411 855	412 989

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 488 305	1 488 305
	Förbättringar	559 122	559 122
	Markanläggning	9 525	9 525
	Inventarier	8 837	8 837
		2 065 790	2 065 790

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	141 054 557	133 134 557
	Nyanskaffningar	310 365	7 920 000
	Utgående anskaffningsvärde	141 364 922	141 054 557
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 334 485	-13 277 532
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 056 953	-2 056 953
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 391 438	-15 334 485
	Planenligt restvärde vid årets slut	123 973 484	125 720 072
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 275 630	3 275 630
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	119 184 000	110 215 000
	Taxeringsvärde mark	48 930 000	58 781 000
		168 114 000	168 996 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	163 000 000	163 742 000
	Lokaler	5 114 000	5 254 000
		168 114 000	168 996 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	49 931	49 931
		49 931	49 931
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	852 973	852 973
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	852 973	852 973
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-821 307	-812 470
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 837	-8 837
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-830 144	-821 307
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 829	31 666
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	27 389	44 571		
	Momsavräkning	117 616	234 811		
	Klientmedel hos SBC	2 302 690	2 527 579		
	Räntekonto hos SBC	1 054 335	0		
		3 502 030	2 806 961		
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	Försäkring	88 504	67 509		
	Kabel-TV	55 615	55 594		
	Bostadsrätterna	8 400	8 270		
	Fastighetservice AB	33 712	32 794		
		186 231	164 167		
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	14 765 161	15 996 950		
	Reservering enligt stadgar	570 000	570 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 549 708	-1 801 789		
	Vid årets slut	13 785 453	14 765 161		
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31		
	SBAB	0,000 %	0	24 092 492	Löst
	Nordea	0,630 %	16 088 000	16 088 000	2023-08-16
	Nordea	0,820 %	5 958 779	5 958 779	2025-09-08
	Nordea	0,680 %	9 083 207	9 083 207	2024-08-21
	Nordea	0,590 %	15 038 000	15 038 000	2024-09-18
	Nordea	2,990 %	8 000 000	8 000 000	2024-09-20
	Nordea	2,920 %	4 708 779	5 708 779	2024-09-09
	Nordea	2,060 %	12 046 246	0	2023-04-12
	Nordea	2,060 %	12 046 246	0	2023-04-12
	Summa skulder till kreditinstitut		82 969 257	83 969 257	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-41 180 492	-37 801 271	
			41 788 765	46 167 986	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 969 257 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	157 600 000	157 600 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	32 794
	El	230 279	176 985
	Värme	129 775	130 762
	Sophämtning	12 468	9 762
	Extern revisor	17 000	17 000
	Ränta	152 328	75 010
	Avgifter och hyror	972 729	847 799
	VVS	0	1 861
	Bevakning	0	41 580
		1 514 579	1 333 553

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nedanstående punkter planeras att genomföras;

- Fortsatt amortering av lån med minst en miljon kronor
- Installation av laddplatser för elbilar
- Markarbeten Loggatan 34
- Renovering av grönyta Riagatan 11/13
- Häck m.m. mellan Loggatan 8 och ÖBO:s fastighet
- Mindre löpande underhållsarbeten
- Lyfta fråga för beslut på årsstämman gällande solesetapp 2
- Beskrining av träd och buskar
- Städdag vår och höst

Styrelsens underskrifter

Örebro den / 2023

Gunnar Bergström
Ordförande

Maria Bergman
Ledamot

Conny Dahlin
Ledamot

Alf Löfqvist
Ledamot

Jenny Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Örebrohus 44
Org.nr 716453-1084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örebrohus 44 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Örebrohus 44s finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Örebrohus 44 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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.

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 misstag, 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 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Brf Örebrohus 44 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Brf Örebrohus 44 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vingåker den / 2023

Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se