



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Örebrohus 44

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-28.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fåraherden 4	1992	Örebro

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 19 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 128 bostadsrätter om totalt 10 967 kvm och 2 medlemslokaler om totalt 705 kvm.

Byggnadernas totalyta är 11672 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

### Styrelsens sammansättning

Gunnar Bergström	Ordförande
Alf Löfkvist	Styrelseledamot
Eva Jenny Olsson	Styrelseledamot
Maria Bergman	Styrelseledamot
Roy Erik Conny Dahlin	Styrelseledamot
Helen Heidkamp	Suppleant
Susanne Norelius	Suppleant

### Valberedning

Christina Berg och Herberth Garcia Sanchez

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt Gunnar Bergström, Alf Löfqvist och Maria Bergman, två i förening

### Revisorer

Jonas Lotterberg    Revisor  
Linda Söderling    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Avtal med leverantörer

Fatighetsförvaltning	FF Fastighetsservice
Yttre skötsel	GMS
Snöröjning	GMS
Ekonomisk förvaltning inkl lägenhetsförteckning	SBC
Fjärrvärme	Eon
Elnät	Eon
El förbrukning	Skellefteå Kraft
Hisservice	Hisscentralen
Larmmottagning hiss	SOS Alarm
Fastighetsjour	CSG/FF
Avfallshantering	Örebro kommun
Avfallshantering/Återvinning	IL Recycling
Kabel TV och Bredband	Tele 2
Trapphusstädning	TS Loklavård
Gränsdragningslista förskolan	Örebro kommun
Solelsanläggning	PPAM
Parkeringsövervakning	Aimo Park

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Parkeringssamfällighet samt Förvaltningssamfällighet.

Samfälligheten förvaltar gemensamma parkeringsplatser på Ladugårdsängen (andel 8 procent). Samt gemensam skötsel av ytor inom kv Fåraherden (andel 33,3 procent.)

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Det fortsatt oroliga omvärldsläget har inneburit högre kostnader för föreningen. Inflationen har varit fortsatt hög, elpriserna högre under vintern 2022/23 och räntorna på våra lån har ökat. Det är för närvarande ökade räntekostnader som påverkar vår ekonomi mest. Styrelsen följer aktivt denna utveckling och vi förhåller oss till en långsiktig budgetprognos och vidtar nödvändiga åtgärder utifrån det. Därför beslutade vi att höja årsavgiften med 3 procent från 1 januari 2023 och höjde även avgifter för el, garage- och p-platser. Styrelsen fattade också ett beslut vid utgången av 2023 att höja årsavgiften med 5 procent från 1 januari 2024. Då höjer vi även värmeavgiften. Underhållet kommer fortsatt att anpassas till det ekonomiska läget. Vi har genom åren haft en hög takt i vårt underhållsarbete därför utgör smärre justeringar på underhållssidan inget stort problem. Vi följer och förhåller oss också till den underhållsplan som finns upprättad. I slutet av 2023 kom tydliga signaler om lägre inflationstakt, att räntehöjningar hade nått sin topp etc. Det är mycket positiva signaler för framtiden.

När vi summerat året kan vi se att vi nått ett gott ekonomiskt resultat. En del i det som påverkat resultatet positivt är att vi erhållit intäkter av engångskaraktär - statligt bidrag för installation av laddplatser, det särskilda el-stödet samt en utdelning från den parkeringssamfällighet vi har på Ladugårdsängen. Under året har vi också amorterat ca 1 miljon kronor på våra lån. Det ingår också i vår långsiktiga ekonomiska strategi, att amortera minst 1 miljon kronor på våra lån varje år.

Under året har vi genomfört installation av laddplatser för elbilar enligt tidigare stämmobeslut. På årsstämman 2023 togs ett beslut att vi går vidare med solcellsetapp 2. Den beräknas vara installerad under våren 2024. Med den nya solcellsetappen räknar vi med att den tillsammans med den tidigare utförda solcellsinstallationen minskar vårt behov av inköpt el med drygt 30 procent. Under viss del av året förväntar vi oss att kunna sälja överskott av el.

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

- Underhållsplan digitaliserad
- Ombyggnad och rust av kompostområdet Riagatan 11
- Förbättringsarbete i utemiljön framsidan Loggatan 34
- Förbättringsarbete i utemiljön Riagatan 11/13
- Beskrining träd och buskar
- Städdag vår och höst

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 290 342	9 892 393	9 637 734	9 967 672
Resultat efter fin. poster	743 167	-284 201	-503 929	1 151 610
Soliditet (%)	34	34	33	35
Yttre fond	13 666 200	13 785 453	14 765 161	15 996 950
Taxeringsvärde	198 856 000	168 114 000	168 996 000	157 748 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	791	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 289	7 378	7 467	6 933
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 023	7 108	7 194	6 861
Sparande per kvm totalyta, kr	210	209	269	399
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	72	71	43
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	74	76	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	26	25	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	168	173	172	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	0,81	-	-
Räntekänslighet (%)	10,23	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och värme (totalt 542 108 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	16 349 000	-	-	16 349 000
Fond, yttre underhåll	13 785 453	-689 253	570 000	13 666 200
Balanserat resultat	13 272 728	405 052	-570 000	13 107 780
Årets resultat	-284 201	284 201	743 167	743 167
<b>Eget kapital</b>	<b>43 122 980</b>	<b>0</b>	<b>743 167</b>	<b>43 866 147</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 677 780
Årets resultat	743 167
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-570 000
<b>Totalt</b>	<b>13 850 947</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>13 850 947</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 290 342	9 892 393
Övriga rörelseintäkter	3	359 725	65 046
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 650 067</b>	<b>9 957 439</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 165 767	-6 756 024
Övriga externa kostnader	9	-270 791	-339 807
Personalkostnader	10	-454 926	-411 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 092 777	-2 065 790
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 984 261</b>	<b>-9 573 477</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 665 807</b>	<b>383 963</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 679	11 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 977 319	-679 892
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 922 640</b>	<b>-668 164</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>743 167</b>	<b>-284 201</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>743 167</b>	<b>-284 201</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	121 933 941	123 655 975
Markanläggningar	13	512 630	317 510
Maskiner och inventarier	14	13 997	22 829
Pågående projekt		-20	49 931
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>122 460 548</b>	<b>124 046 245</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>122 465 548</b>	<b>124 051 245</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		30 316	-239 170
Övriga fordringar	16	3 608 941	3 502 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	148 730	186 231
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 787 987</b>	<b>3 449 092</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 067 199	1 031 853
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 067 199</b>	<b>1 031 853</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 855 186</b>	<b>4 480 945</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>128 320 734</b>	<b>128 532 190</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 349 000	16 349 000
Fond för yttre underhåll		13 666 200	13 785 453
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 015 200</b>	<b>30 134 453</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 107 780	13 272 728
Årets resultat		743 167	-284 201
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 850 947</b>	<b>12 988 527</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 866 147</b>	<b>43 122 980</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	5 958 779	41 788 765
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 958 779</b>	<b>41 788 765</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	76 010 478	41 180 492
Leverantörsskulder		555 774	701 323
Skatteskulder		41 281	27 861
Övriga kortfristiga skulder		222 199	196 190
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 666 077	1 514 579
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>78 495 808</b>	<b>43 620 445</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 320 734</b>	<b>128 532 190</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 665 807</b>	<b>383 963</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 092 777	2 065 790
	<b>4 758 583</b>	<b>2 449 752</b>
Erhållen ränta	54 679	11 728
Erlagd ränta	-1 753 707	-602 574
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 059 555</b>	<b>1 858 906</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-243 354	351 603
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-178 234	42 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 637 967</b>	<b>2 252 787</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-507 080	-310 365
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-507 080</b>	<b>-310 365</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	24 092 492
Amortering av lån	-1 000 000	-25 092 492
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 130 887</b>	<b>942 422</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 388 879</b>	<b>3 446 456</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 519 766</b>	<b>4 388 879</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Örebrohus 44 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1,5 - 10 %
Byggnad	0,9 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %
Markanläggningar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 739 808	7 514 270
Årsavgifter lokaler, moms	266 988	266 988
Rabatter p-platser/garage	-520	0
Samfällighetsavgift, ej moms	0	12 404
Hysesintäkter lokaler, moms	545 112	491 743
Hysesintäkter garage	178 050	138 900
Hysesintäkter p-plats	107 740	83 160
Hysesintäkter förråd	1 840	3 680
Hyses- och avgiftsrabatt	-420	0
Vatten	899 148	899 187
El, moms	494 560	413 856
Elintäkter rörliga	1 204	0
Elintäkter laddstolpe moms	10 517	0
Uppvärmning	0	47 548
Uppvärmning, moms	47 548	0
Drift	-27 651	0
Påminnelseavgift	1 680	0
Dröjsmålsränta	200	0
Pantsättningsavgift	2 625	15 215
Överlåtelseavgift	6 565	0
Vidarefakturerade kostnader	15 342	0
Öres- och kronutjämning	7	5 442
<b>Summa</b>	<b>10 290 342</b>	<b>9 892 393</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	71 000
Elstöd	204 232	0
Övriga intäkter	155 493	-20 801
Försäkringsersättning	0	14 847
<b>Summa</b>	<b>359 725</b>	<b>65 046</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	1 042 224	454 124
Fastighetsskötsel utöver avtal	29 182	61 636
Fastighetsskötsel gård enl avtal	32 403	228 804
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	112 037	165 579
Städning enligt avtal	131 296	126 653
Städning utöver avtal	0	28 091
Hissbesiktning	17 914	18 159
Bevakning	0	2 547
Myndighetstillsyn	200	0
Gårdkostnader	2 946	1 515
Gemensamma utrymmen	13 763	15 752
Sophantering	9 146	4 104
Snöröjning/sandning	90 695	66 447
Serviceavtal	20 848	35 087
Fordon	0	12 859
Förbrukningsmaterial	36 680	86 372
<b>Summa</b>	<b>1 539 333</b>	<b>1 307 728</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	92 862
Huskropp utvändigt	20 141	0
Bostadsrättslägenheter	1 713	0
Hyseslokaler	0	24 593
Förskola	0	990
Tvättstuga	59 938	30 134
Trapphus/port/entr	3 635	113 014
Källarutrymmen	2 751	0
Sophantering/återvinning	2 293	34 244
Dörrar och lås/porttele	38 472	32 392
Övriga gemensamma utrymmen	59 965	59 500
VVS	393 575	52 831
Värmeanläggning/undercentral	23 562	0
Ventilation	19 473	102 771
Elinstallationer	36 006	65 847
Hissar	54 604	24 164
Tak	3 397	814 016
Fasader	0	613
Fönster	6 046	10 901
Balkonger/altaner	7 935	25 105
Mark/gård/utemiljö	26 363	22 731
Garage/parkering	2 593	98 792
Vattenskada	105 260	42 670
Skador/klotter/skadegörelse	9 932	0
<b>Summa</b>	<b>877 654</b>	<b>1 648 168</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	61 999
VVS	0	179 344
Ventilation	0	68 805
Garage/parkering	-379 105	379 105
<b>Summa</b>	<b>-379 105</b>	<b>689 253</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	683 606	833 182
Uppvärmning	971 767	859 086
Vatten	301 847	301 425
Sophämtning/renhållning	345 456	330 653
Grovsopor	0	7 544
<b>Summa</b>	<b>2 302 676</b>	<b>2 331 890</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	176 990	134 998
Kabel-TV	247 426	258 671
Fastighetsskatt	400 794	385 317
<b>Summa</b>	<b>825 210</b>	<b>778 986</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 426	2 661
Tele- och datakommunikation	17 331	8 161
Juridiska åtgärder	0	54 742
Inkassokostnader	1 113	0
Revisionsarvoden extern revisor	2 181	17 573
Styrelseomkostnader	6 113	3 635
Fritids och trivselkostnader	2 287	42 017
Föreningskostnader	3 051	26 609
Studieverksamhet	0	2 475
Förvaltningsarvode enl avtal	143 762	139 721
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	4 727	0
Administration	10 489	23 463
Konsultkostnader	45 959	9 795
Tidningar och facklitteratur	687	687
Bostadsrätterna Sverige	16 800	8 270
<b>Summa</b>	<b>270 791</b>	<b>339 807</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	257 900	212 325
Lön - vicevärd	1 000	0
Lön - fastighetsskötare	1 000	12 000
Övriga arvoden	93 125	96 415
Arbetsgivaravgifter	101 901	91 115
<b>Summa</b>	<b>454 926</b>	<b>411 855</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 977 319	679 892
<b>Summa</b>	<b>1 977 319</b>	<b>679 892</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	140 959 304	140 959 304
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>140 959 304</b>	<b>140 959 304</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-17 303 330	-15 255 902
Årets avskrivning	-2 047 452	-2 047 428
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 350 782</b>	<b>-17 303 330</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>121 608 523</b>	<b>123 655 975</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 275 630</i>	<i>3 275 630</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	138 526 000	119 184 000
Taxeringsvärde mark	60 330 000	48 930 000
<b>Summa</b>	<b>198 856 000</b>	<b>168 114 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	405 618	95 253
Årets inköp	203 816	310 365
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>609 434</b>	<b>405 618</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-88 108	-78 583
Årets avskrivning	-8 696	-9 525
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-96 804</b>	<b>-88 108</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>512 630</b>	<b>317 510</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	852 973	852 973
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>852 973</b>	<b>852 973</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-830 144	-821 307
Avskrivningar	-8 832	-8 837
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-838 976</b>	<b>-830 144</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>13 997</b>	<b>22 829</b>

<b>NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	10 246	27 389
Momsavräkning	146 128	117 616
Klientmedel	0	2 302 690
Transaktionskonto	2 384 393	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 335
<b>Summa</b>	<b>3 608 941</b>	<b>3 502 030</b>

<b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	42 112
Förutbet försäkr premier	92 496	88 504
Förutbet kabel-TV	56 234	55 615
<b>Summa</b>	<b>148 730</b>	<b>186 231</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-08-21	0,68 %	9 083 207	9 083 207
Nordea	2024-08-16	4,63 %	16 088 000	16 088 000
Nordea	2025-09-08	0,82 %	5 958 779	5 958 779
Nordea	2024-09-09	4,47 %	3 708 779	4 708 779
Nordea	2024-09-18	0,59 %	15 038 000	15 038 000
Nordea	2024-04-12	4,50 %	12 046 246	12 046 246
Nordea	2024-04-12	4,50 %	12 046 246	12 046 246
Nordea	2024-09-20	4,54 %	8 000 000	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>81 969 257</b>	<b>82 969 257</b>
Varav kortfristig del			76 010 478	41 180 492

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 969 257 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	121 164	230 279
Uppl kostnad Värme	145 643	129 775
Uppl kostnad Extern revisor	0	17 000
Uppl kostn räntor	375 940	152 328
Uppl kostnad Sophämtning	0	12 468
Förutbet hyror/avgifter	1 023 330	972 729
<b>Summa</b>	<b>1 666 077</b>	<b>1 514 579</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	157 600 000	157 600 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

-Fortsatt amortering av lån med minst en miljon kronor -Installation av solel etapp 2 -Underhållsåtgärder av avlopp i radhusen -Mindre löpande underhållsarbete i övrigt -Översyn av värmesystemet -Beskrining av träd och buskar -Städdag vår och höst. Beslutat att höja avgifter 5% per 240101.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

---

Alf Löfkvist  
Styrelseledamot

---

Eva Jenny Olsson  
Styrelseledamot

---

Gunnar Bergström  
Ordförande

---

Maria Bergman  
Styrelseledamot

---

Roy Erik Conny Dahlin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Linda Söderling  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 18:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 08:22

DOCUMENT ID:

SJZGQFI7C

ENVELOPE ID:

BJzxMQFgXA-SJZGQFI7C

DOCUMENT NAME:

Brf Örebrohus 44, 716453-1084 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Jenny Olsson jenny.olsson@orebrohus44.se	Signed Authenticated	14.05.2024 08:37 14.05.2024 08:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/30) IP: 195.67.81.2
2. GUNNAR BERGSTRÖM gunnarlena28a@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:08 14.05.2024 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/15) IP: 83.255.206.180
3. Roy Erik Conny Dahlin condah1958@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:14 14.05.2024 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/12) IP: 83.191.113.128
4. MARIA BERGMAN maria.bergman@orebrohus44.se	Signed Authenticated	14.05.2024 11:28 14.05.2024 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/06) IP: 194.103.185.18
5. ALF LÖFKVIST alfs@telia.com	Signed Authenticated	15.05.2024 18:20 15.05.2024 18:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/09) IP: 83.255.207.78
6. LINDA SÖDERLING linda.soderling@lr-revision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 18:43 15.05.2024 18:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/17) IP: 81.94.171.29

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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. Risker 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.

## 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med

bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, den dag som framgår av min digitala signatur.

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

---

Linda Söderling

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.05.2024 18:43

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 14.05.2024 08:22

DOCUMENT ID:  
B1bZfQYImA

ENVELOPE ID:  
S1mxfmYIXR-B1bZfQYImA

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINDA SÖDERLING linda.soderling@lr-revision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 18:43 15.05.2024 18:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/17) IP: 81.94.171.29

\* 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