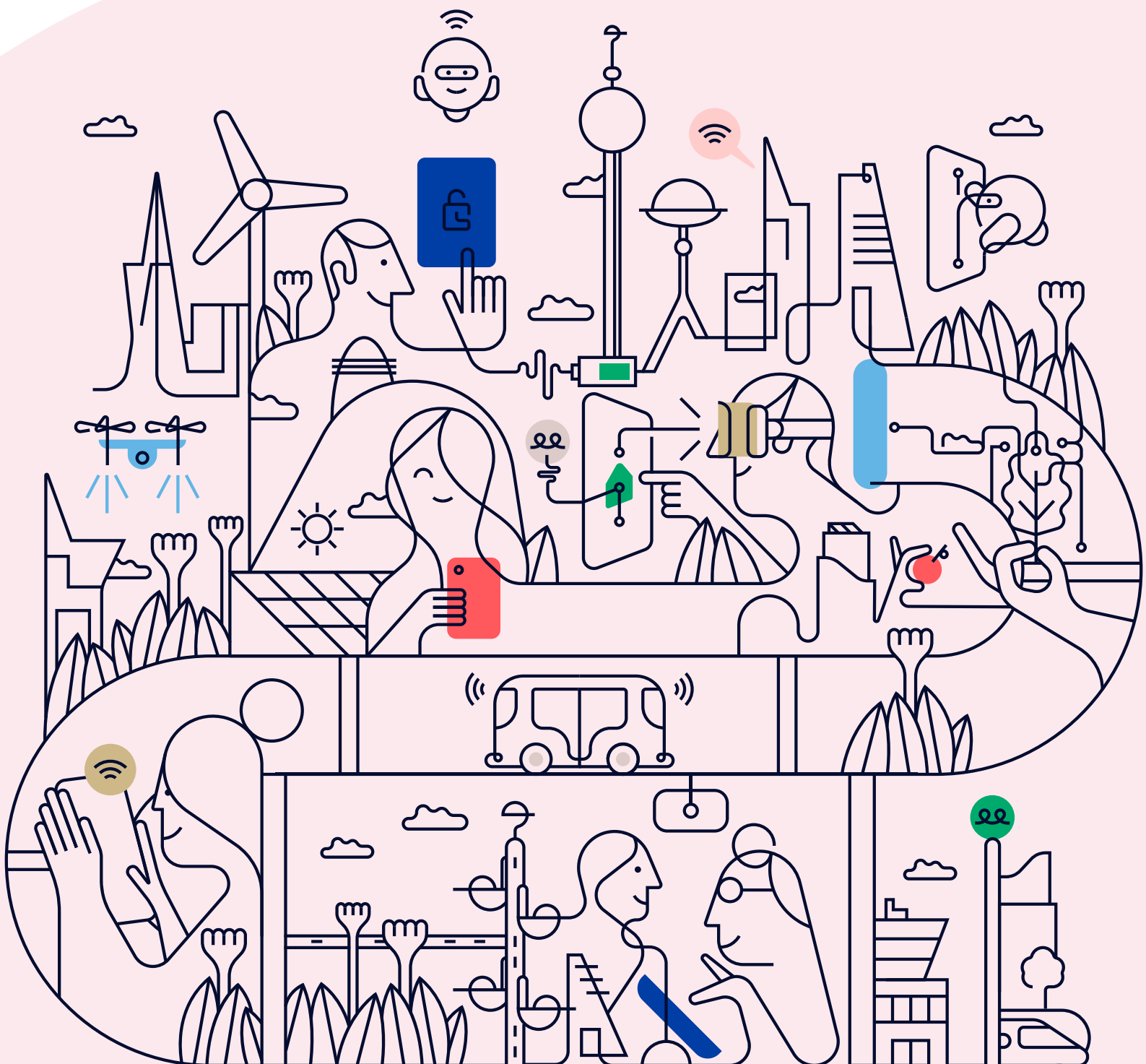




Välkommen till årsredovisningen för Brf Örebrohus 44

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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. Nuvarande stadgarna registrerades 2018-10-03 hos Bolagsverket.

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

Marken innehas med äganderätt.

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 9 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 705 kvm. Byggnadernas totalyta är 11672 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Bergström	Ordförande
Karin Östberg	Suppleant
Alf Löfkvist	Styrelseledamot
Eva Jenny Olsson	Styrelseledamot
Maria Bergman	Styrelseledamot
Roy Erik Conny Dahlin	Styrelseledamot
Helen Heidkamp	Suppleant
Linda Johansson	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

Jens Forneng Revisor LR Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

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

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

Under året kom flera signaler att det ekonomiska läget förbättrats, både för Sverige och för vår förening. En allt lägre inflation har gjort att bolåneräntorna är på väg ner och elpriserna har varit lägre än de senaste åren. Samtidigt ökar kostnader för annat, avfallshantering och vatten för att nämna några områden. Takten på det löpande underhållet måste sakteliga ökas, och där har vi koll via den underhållsplan som vi följer och förhåller oss till. Så summerat ser vi framtiden an med tillförsikt men vi får hela tiden aktivt jobba för att ha en ekonomi i balans. Ett sätt är att ha en ekonomi i balans är att justera årsavgiften och vi har upprättat en långtidsbudget som över tid justerar och följer. 2024 höjde vi årsavgiften med 5 procent och för 2025 tog styrelsen beslut att höja årsavgiften med 3 procent. Anpassade och rimliga höjningar, inte minst när vi jämför oss med andra bostadsrättsföreningar som har höjt årsavgiften avsevärt de senaste åren. Vi har också fortsatt att amortera en miljon kronor årligen på våra lån och den planen ligger fast även framledes.

Året har annars präglats av några stora aktiviteter - vi har systematiskt sett över vårt värmesystem så att vi har det i balans och att värmen i lägenheter och lokaler är bra. Vi har bytt samtliga radiatorventiler och termostater och gjort löpande injusteringar. Vid utgången av året så bedömer vi att värmesystemet åter är i balans. I radhusen har vi gjort underhållsarbeten på avloppsstammen med hjälp av relining, en metod som innebär ett minimum av stök för lägenhetsinnehavarna. Och sist men inte minst så har vi installerat och färdigställt solesetapp 2, där taken på radhus, F-hus och förskola fått solceller på taken. Tillsammans med solesetapp1 så producerar vi nu ca en tredjedel av den el vi förbrukar under ett helt år.

Utöver detta så har även andra löpande reparations- och underhållsarbeten genomförts, exempelvis målningsarbeten. Obligatorisk ventilationskontroll har också genomförts under året.

Andra löpande aktiviteter under året har varit:

- Följa, förhålla sig och uppdatera vår underhållsplan
- Städdag vår och höst
- Beskrining av träd och buskar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 165 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 167 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 779 283	10 290 342	9 892 393	9 637 734
Resultat efter fin. poster	-1 483 307	743 167	-284 201	-503 929
Soliditet (%)	33	34	34	33
Yttre fond	14 236 200	13 666 200	13 785 453	14 765 161
Taxeringsvärde	198 856 000	198 856 000	168 114 000	168 996 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	851	791	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	75,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 182	7 289	7 378	7 467
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 108	7 023	7 108	7 194
Sparande per kvm totalyta, kr	168	210	209	269
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	59	72	71
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	86	83	74	76
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	26	26	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	168	173	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	2,40	-	-
Räntekänslighet (%)	8,44	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 543 570 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.

Upplysning vid förlust

Hela förlusten är orsakad av planerad kostnad för värmesystemet o en relining av delar av avloppssystemet.
Reliningen avser enbart radhusen i föreningen.
Värmesystemet avser hela förenings värmesystem.
Om K3 gällt så hade inte förlusten uppkommit.
Nu har vi en stark yttre fond att tillgå (vilken är avsedd för denna typ av händelser)

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	16 349 000	-	-	16 349 000
Fond, yttre underhåll	13 666 200	-	570 000	14 236 200
Balanserat resultat	13 107 780	743 167	-570 000	13 280 947
Årets resultat	743 167	-743 167	-1 483 307	-1 483 307
Eget kapital	43 866 147	0	-1 483 307	42 382 840

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 850 947
Årets resultat	-1 483 307
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-570 000
Totalt	11 797 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 697 482
Balanseras i ny räkning	13 495 122

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 779 283	10 290 342
Övriga rörelseintäkter	3	15 125	359 725
Summa rörelseintäkter		10 794 408	10 650 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 107 199	-5 165 767
Övriga externa kostnader	9	-427 500	-270 791
Personalkostnader	10	-463 460	-454 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 752 556	-2 092 777
Summa rörelsekostnader		-9 750 715	-7 984 261
RÖRELSERESULTAT		1 043 693	2 665 807
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 349	54 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 612 348	-1 977 319
Summa finansiella poster		-2 526 999	-1 922 640
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 483 307	743 167
ÅRETS RESULTAT		-1 483 307	743 167

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	124 015 525	121 933 941
Markanläggningar	13	503 026	512 630
Maskiner och inventarier	14	5 165	13 997
Pågående projekt		0	-20
Summa materiella anläggningstillgångar		124 523 716	122 460 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		124 528 716	122 465 548
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 356	30 316
Övriga fordringar	16	1 373 658	3 608 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	200 319	148 730
Summa kortfristiga fordringar		1 596 333	3 787 987
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 132 682	2 067 199
Summa kassa och bank		2 132 682	2 067 199
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 729 015	5 855 186
SUMMA TILLGÅNGAR		128 257 731	128 320 734

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 349 000	16 349 000
Fond för yttre underhåll		14 236 200	13 666 200
Summa bundet eget kapital		30 585 200	30 015 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 280 947	13 107 780
Årets resultat		-1 483 307	743 167
Summa fritt eget kapital		11 797 640	13 850 947
SUMMA EGET KAPITAL		42 382 840	43 866 147
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	15 038 000	5 958 779
Summa långfristiga skulder		15 038 000	5 958 779
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		67 931 257	76 010 478
Leverantörsskulder		1 054 141	555 774
Skatteskulder		47 518	41 281
Övriga kortfristiga skulder		274 254	222 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 529 722	1 666 077
Summa kortfristiga skulder		70 836 891	78 495 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 257 731	128 320 734

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 043 693	2 665 807
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 752 556	2 092 777
	2 796 249	4 758 583
Erhållen ränta	85 349	54 679
Erlagd ränta	-2 657 608	-1 753 707
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 989	3 059 555
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	103 274	-243 354
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	465 564	-178 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten	792 827	2 637 967
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 815 724	-507 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 815 724	-507 080
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 022 897	1 130 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 519 766	4 388 879
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 496 869	5 519 766

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 126 604	7 739 808
Årsavgifter lokaler, moms	296 755	266 988
Rabatter p-platser/garage	0	-520
Hysesintäkter lokaler, moms	677 415	545 112
Hysesintäkter garage	188 808	178 050
Hysesintäkter p-plats	117 330	107 740
Hysesintäkter förråd	2 880	1 840
Hyses- och avgiftsrabatt	-82 420	-420
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-1 085	0
Vatten	890 124	899 148
Vatten, moms	-645	0
El, moms	495 024	494 560
Laddbox	260	0
Elintäkter rörliga	0	1 204
Elintäkter laddstolpe moms	19 108	10 517
Uppvärmning, moms	48 546	47 548
Intäkter solel, moms	5 465	0
Drift	-27 651	-27 651
Påminnelseavgift	120	1 680
Dröjsmålsränta	294	200
Pantsättningsavgift	7 974	2 625
Överlåtelseavgift	12 657	6 565
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	1 617	0
Vidarefakturerade kostnader	0	15 342
Öres- och kronutjämning	5	7
Summa	10 779 283	10 290 342

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	204 232
Övriga intäkter	15 125	155 493
Summa	15 125	359 725

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	568 043	1 042 224
Fastighetsskötsel utöver avtal	63 421	29 182
Fastighetsskötsel gård enl avtal	334 871	32 403
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	81 692	112 037
Larm och bevakning	4 367	0
Städning enligt avtal	132 801	131 296
Hissbesiktning	20 205	17 914
Brandskydd	1 212	0
Myndighetstillsyn	200	200
Gårdkostnader	1 989	2 946
Gemensamma utrymmen	275	13 763
Sophantering	10 958	9 146
Garage/parkering	313	0
Snöröjning/sandning	89 351	90 695
Serviceavtal	54 679	20 848
Förbrukningsmaterial	13 679	36 680
Summa	1 378 056	1 539 333

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	235 263	0
Huskropp utvändigt	0	20 141
Bostadsrättslägenheter	0	1 713
Förskola	3 746	0
Tvättstuga	37 358	59 938
Trapphus/port/entr	2 129	3 635
Källarutrymmen	0	2 751
Sophantering/återvinning	14 861	2 293
Dörrar och lås/porttele	66 299	38 472
Övriga gemensamma utrymmen	1 813	59 965
VVS	220 710	393 575
Värmeanläggning/undercentral	0	23 562
Ventilation	148 427	19 473
Elinstallationer	40 198	36 006
Hissar	35 500	54 604
Tak	0	3 397
Fönster	0	6 046
Balkonger/altaner	0	7 935
Mark/gård/utemiljö	0	26 363
Garage/parkering	4 834	2 593
Vattenskada	0	105 260
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 932
Summa	811 137	877 654

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	871 931	0
VVS	749 710	0
Garage/parkering	75 841	-379 105
Summa	1 697 482	-379 105

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	712 844	683 606
Uppvärmning	999 236	971 767
Vatten	273 813	301 847
Sophämtning/renhållning	411 537	345 456
Grovsopor	4 378	0
Summa	2 401 809	2 302 676

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	185 670	176 990
Kabel-TV	223 261	247 426
Fastighetsskatt	409 785	400 794
Summa	818 716	825 210

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 151	3 426
Tele- och datakommunikation	14 079	17 331
Inkassokostnader	0	1 113
Övriga förluster	116 430	0
Revisionsarvoden extern revisor	47 894	2 181
Styrelseomkostnader	8 729	6 113
Fritids och trivselkostnader	4 042	2 287
Föreningskostnader	11 129	3 051
Förvaltningsarvode enl avtal	149 776	143 762
Överlåtelsekostnad	20 000	12 866
Pantsättningskostnad	12 589	4 727
Administration	7 356	10 489
Konsultkostnader	29 639	45 959
Tidningar och facklitteratur	687	687
Bostadsrätterna Sverige	0	16 800
Summa	427 500	270 791

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	273 000	257 900
Lön - vicevärd	12 000	1 000
Lön - fastighetsskötare	0	1 000
Övriga arvoden	76 875	93 125
Arbetsgivaravgifter	101 585	101 901
Summa	463 460	454 926

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 612 348	1 977 319
Summa	2 612 348	1 977 319

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 312 520	140 959 304
Årets inköp	3 815 704	353 215
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 128 223	141 312 520
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 378 579	-17 303 330
Årets avskrivning	-1 734 120	-2 075 249
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 112 699	-19 378 579
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	124 015 525	121 933 941
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 275 630</i>	<i>3 275 630</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	138 526 000	138 526 000
Taxeringsvärde mark	60 330 000	60 330 000
Summa	198 856 000	198 856 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	609 434	405 618
Årets inköp	0	203 816
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	609 434	609 434
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-96 804	-88 108
Årets avskrivning	-9 604	-8 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-106 408	-96 804
Utgående restvärde enligt plan	503 026	512 630

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	852 973	852 973
Utgående anskaffningsvärde	852 973	852 973
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-838 976	-830 144
Avskrivningar	-8 832	-8 832
Utgående avskrivning	-847 808	-838 976
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 165	13 997

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	-358	10 246
Momsavräkning	0	146 128
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 829	0
Transaktionskonto	1 038 804	2 384 393
Borgo räntekonto	325 382	1 068 174
Summa	1 373 658	3 608 941

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 379	0
Förutbet fast skötsel	37 640	0
Förutbet försäkr premier	96 998	92 496
Förutbet kabel-TV	55 684	56 234
Förutbet bredband	618	0
Summa	200 319	148 730

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-01-15	3,17 %	9 083 207	9 083 207
Nordea	2025-01-15	3,17 %	16 088 000	16 088 000
Nordea	2025-09-08	0,82 %	5 958 779	5 958 779
Nordea	Löst lån			3 708 779
Nordea	2026-09-16	2,70 %	15 038 000	15 038 000
Nordea	2025-01-12	3,48 %	12 046 246	12 046 246
Nordea	2025-01-12	3,48 %	12 046 246	12 046 246
Nordea	Löst lån			8 000 000
Nordea	2025-03-09	2,94 %	12 708 779	
Summa			82 969 257	81 969 257
Varav kortfristig del			67 931 257	76 010 478

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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	10 538	0
Uppl kostn el	103 812	121 164
Uppl kostnad Värme	130 403	145 643
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	330 680	375 940
Uppl kostnad Sophämtning	5 720	0
Förutbet hyror/avgifter	923 569	1 023 330
Summa	1 529 722	1 666 077

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

157 600 000

2023-12-31

157 600 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

-Fortsatt amortering av lån med minst en miljon kronor -Fortsatta underhållsarbeten gällande målning - Mindre löpande underhållsarbeten i övrigt -Avsluta OVK med eventuella efterföljande åtgärder -Beskärning av stora träd -Städdag vår och höst -Beslutat att höja årsavgiften på bostadsrätter, garage och p-platser med 3% från 1 januari 2025

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

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

LR Revision
Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 00:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 21:02

DOCUMENT ID:

HykJVgeeee

ENVELOPE ID:

ByACQlexeg-HykJVgeeee

DOCUMENT NAME:

Brf Örebrohus 44, 716453-1084 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Jenny Olsson jenny.olsson@orebrohus44.se	Signed Authenticated	30.04.2025 21:08 30.04.2025 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.170
2. GUNNAR BERGSTRÖM gunnarlena28a@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 06:40 01.05.2025 06:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.206.180
3. ALF NILS HARRY LÖFKVIST alfs@telia.com	Signed Authenticated	01.05.2025 11:38 30.04.2025 23:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.207.78
4. LENA MARIA BERGMAN maria.bergman@orebrohus44.se	Signed Authenticated	01.05.2025 12:07 01.05.2025 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.178.233
5. Roy Erik Conny Dahlin condah1958@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 16:40 01.05.2025 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.198.45
6. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	02.05.2025 00:01 02.05.2025 00:01	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.241.100

* 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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örebrohus 44 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örebrohus 44 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur

LR Nolér AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 23:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 21:02

DOCUMENT ID:

rJ-1JVglxgg

ENVELOPE ID:

Byg00mglexg-rJ-1JVglxgg

DOCUMENT NAME:

Örebrohus 44 RB 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng	 Signed	01.05.2025 23:55	eID	Swedish BankID
jens.forneng@lr-revision.se	Authenticated	01.05.2025 23:55	Low	IP: 85.24.241.100

* 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