

# Årsredovisning 2022

BRF ÖREHUS 2

769609-2001



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖREHUS 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen äger fastigheten med adress Nicoloviusgatan 5 i Malmö och marken den är uppförd på. Föreningen ska genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende idag och i framtiden både ekonomiskt och praktiskt med hänsyn till föreningens och de enskilda medlemmarnas behov. Fastigheten byggdes 1959 och förvärvades av föreningen från Alecta 2008-06-19. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2009-11-04 och efter revidering 2018-08-29.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2003-01-13.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehåller 108 lägenheter varav 6 st är hyresrätter samt 2 lokaler. Den totala boytan är 8 720 kvm och lokalerna uppgår till 100 kvm. Till föreningen hör två garage med totalt 77 garageplatser samt 2 mc-platser.

Lägenhetsfördelningen är:

2 st á	32 kvm
10 st á	45 kvm
10 st á	48 kvm
6 st á	59 kvm
8 st á	62 kvm
36 st á	76 kvm
14 st á	98 kvm

18 st á 112 kvm

4 st á 188 kvm

## FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Leif Anders Hansson	Ordförande
Macki Tatidis	Vice ordförande
Robert Salmi	Sekreterare
Viktor Jönsson	Ekonomisamordnare
Jan Barchan	Styrelseledamot
Anders Brandt	Styrelseledamot
Inger Svensson Blomquist	Styrelseledamot
Maria Sundei Isling	Styrelsesuppleant
Helene Mattisson	Styrelsesuppleant
Staffan Fernquist	Styrelsesuppleant

## REVISORER

Jeanette Olsson	Internrevisor	Medlem i föreningen
Paul Hansson	Auktoriserad revisor	DeLoitte

## VALBEREDNING

Heidi Hardenberger, Louise Boman samt Göran Jönsson.

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19 på Kockum fritid. Totalt deltog 47 röstberättigade medlemmar varav 4 via ombud.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

### Viktiga avtal för föreningen

- För fastighetsskötsel anlitas Nabo
- För administrativ och ekonomisk förvaltning anlitas Nabo
- El levereras av E.on Försäljning AB
- Fjärrvärme tillhandahålls av E.on Försäljning AB
- För vatten och avlopp finns avtal med Va Syd
- Renhållning tillhandahålles av Ragn-Sells AB och Va Syd
- Service och underhåll av hissar och garageportar tillhandahålls av Kone Hissar AB
- P & B Brandkonsult AB anlitas för samordning av SBA (Lagstadgad brandtillsyn)
- Ett flertal leverantörer anlitas för övriga fastighetstjänster

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsplan samt underhållsplan är styrelsens underlag för verksamhetens arbete.

*Verksamhetsplanens mål sedan 2019 är:*

- Skapa en trygg och attraktiv boendemiljö som skapar mervärde.
- En stabil ekonomi med en budget i balans med utrymme för både underhåll och utveckling.
- Energin från fjärrvärme och el för fastigheten ska minska från 100 till 60 kWh/kvm och år vid en genomsnittlig inomhustemperatur på 21,7 °C.
- Fortsatt arbete med aktiva åtgärder som leder till att fastigheten har en så låg miljöpåverkan som är möjlig och är ekonomiskt försvarbart.
- Fastigheten ska erbjuda moderna it-lösningar.
- *Underhållsplanen som gäller från 2021 innehåller samtliga åtgärder i fastigheten under en 30 års period.*

### Åtgärder under räkenskapsåret 2022

- Belysning i entréer och källarnedgångar utbytta till lågenergiarmaturer med design som passar fastigheten.
- Belysning i källare har kompletterats med fler armaturer. Även dessa lågenergiarmaturer.
- De båda gamla soprummen har renoverats. Det vid A-trappan innehåller trädgårdsredskap och är tillgängligt för de boende. Det vid B-trappan används av firman som ansvarar för trappstädning.
- Laddboxar har satts upp i västra garaget, men ej tagits i bruk under 2022.
- Möte med Stadsbyggnadsbyggnadskontor har resulterat i ett muntligt godkännande att byta fönster, dock med förbehåll att det ska vara träfönster, ej trä/aluminium fönster.

## EKONOMI

Sedan Brf Örehus 2 bildades 2008 har ekonomin stärkts successivt. Målet är att den ska vara fortsatt stark och långsiktigt stabil.

Vid årsslutet 2021 fanns drygt 7,8 Mkr i likvida medel. En hyreslägenhet omvandlades till bostadsrätt hösten 2021 och tillförde kassan 6 Mkr när betalningen slutfördes i april 2022. 10 Mkr användes till att amortera på föreningens lån i samband med att ett utav dessa förföll under hösten. Vid årsslutet 2022 uppgick de likvida medlen till drygt 6,0 Mkr, vilket innebär att likviditeten ökade med 2,2 Mkr under året sett till den löpande verksamheten.

Efter amorteringen på 10 Mkr uppgår föreningens samlade lån till 35,2 Mkr, vilket innebär att de är 57,9 Mkr lägre än när föreningen bildades. Soliditeten uppgår till 82 % och lånen per kvadratmeter är 4 040 kr. De kraftiga räntehöjningarna under 2022 och inledningsvis under 2023 har fått den genomsnittliga räntan på föreningens lån att stiga från 1,08 % från föregående år till 1,58 % per utgången av mars 2023. Den löpande uppbyggnaden av likviditet används vid möjlighet för att amortera på lånen. Inga nya lån har tagits upp under året och inga större investeringar har genomförts.

Utöver kraftiga räntehöjningar har 2022 karaktäriserats av stora prishöjningar inom i princip samtliga kostnadsområden. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 4 % med ikraftträdande 1 januari 2023 och följer kontinuerligt kostnadsutvecklingen samt dess inverkan på resultat och likviditet.

Ett avgörande skäl till att ekonomin har kunnat utvecklas positivt från år till år är att det enbart var 65 lägenheter som uppläts med bostadsrätt när föreningen bildades. Återstående 43 lägenheter var hyresrätter varav 21 stod tomma då de inte hade hyrts ut av tidigare fastighetsägare inför försäljningen. Efterhand som hyresrätter har blivit lediga har de ombildats till bostadsrätter och föreningen har sålt dem. Försäljningarna har gett 69 Mkr i tillskott till föreningens kapital fram till årsslutet 2022. Tillskottet redovisas inte i resultaträkningen utan har tillförts det bundna egna kapitalet dels genom medlemsinsatser, dels som upplåtelseavgifter (läs vidare under avsnittet "Bundet eget kapital" i balansräkningen, sid 8). De likvida medel som försäljningarna inbringat under åren sedan 2008 har använts till amorteringar av lånen och till de omfattande renoveringar som genomförts under åren. Vid årsskiftet 2022/2023 fanns 6 lägenheter kvar med hyresrätt. Värdet för dessa uppskattas till knappt 20 Mkr.

Den goda ekonomin till trots har föreningen ett resultat 2022 som uppgår till -0,8 Mkr och ackumulerat över åren till -9,7 Mkr. Detta beror framförallt på att äldre fastigheter tillämpar regelverket K3 där man aktiverar utförda investeringar. Finansiering av dessa kan ske med eget befintligt kapital eller med nya lån. I föreningens fall har samtliga åtgärder finansierats med eget kapital. I bokföringen redovisas avskrivningarna på fastigheten som en kostnad.

Det positiva kassaflödet som redovisas i kassaflödesanalysen i kombination med värdet i de återstående 6 hyresrätterna innebär att, även om det finns ett redovisningstekniskt underskott, kvarstår slutsatsen att föreningens ekonomi är mycket god. Föreningen kommer trots det även i fortsättningen att redovisa ett underskott i bokföringen. Samtidigt kvarstår målet så långt som möjligt fortsätta finansiera fastighetens

underhåll med kontanta medel.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 435	6 568	6 538	6 527
Resultat efter fin. poster	-797	-1 850	-630	-408
Soliditet, %	82	78	78	77
Taxeringsvärde	197 708	174 419	174 419	174 419
Bostadsyta, kvm	8 720	8 720	8 720	8 720
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	630	630	638	638
Belåningsgrad kr/kvm	4 041	5 187	5 187	5 417

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	148 144 676	-	1 907 498	150 052 174
Upplåtelseavgifter	22 990 578	-	4 122 502	27 113 080
Fond, yttre underhåll	2 342 078	-	-700 049	1 642 029
Balanserat resultat	-7 811 463	-1 850 521	700 049	-8 961 935
Årets resultat	-1 850 521	1 850 521	-797 313	-797 313
<b>Eget kapital</b>	<b>163 815 348</b>	<b>0</b>	<b>5 232 687</b>	<b>169 048 035</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 961 935
Årets resultat	-797 313
Totalt	<b>-9 759 248</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Avsättning till yttre fond	750 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-125 728
Balanseras i ny räkning	-10 383 520
	<b>-9 759 248</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		6 435 201	6 568 156
Rörelseintäkter		10 512	18 960
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 445 713</b>	<b>6 587 116</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 918 290	-4 091 199
Övriga externa kostnader	7	-408 716	-410 139
Personalkostnader	8	-137 102	-163 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 281 004	-3 280 956
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 745 112</b>	<b>-7 946 218</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-299 400</b>	<b>-1 359 101</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 187	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-503 100	-491 420
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-497 913</b>	<b>-491 420</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-797 313</b>	<b>-1 850 521</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-797 313</b>	<b>-1 850 521</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	194 544 204	197 401 536
Markanläggningar	11	4 604 726	5 028 398
Pågående projekt		102 131	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>199 251 061</b>	<b>202 429 934</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>199 251 061</b>	<b>202 429 934</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		51 312	73 317
Övriga fordringar	13	51 707	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	301 511	78 056
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>404 529</b>	<b>151 373</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 039 317	7 811 781
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 039 317</b>	<b>7 811 781</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 443 846</b>	<b>7 963 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>205 694 907</b>	<b>210 393 088</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		177 165 254	171 135 254
Fond för yttre underhåll		1 642 029	2 342 078
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>178 807 283</b>	<b>173 477 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 961 935	-7 811 463
Årets resultat		-797 313	-1 850 521
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 759 248</b>	<b>-9 661 984</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>169 048 035</b>	<b>163 815 348</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	12 137 518	25 237 518
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 137 518</b>	<b>25 237 518</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		23 100 000	20 000 000
Leverantörsskulder		542 580	447 547
Skatteskulder		11 128	34 337
Övriga kortfristiga skulder		30 673	7 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	824 974	850 763
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 509 355</b>	<b>21 340 222</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>205 694 907</b>	<b>210 393 088</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 811 781</b>	<b>6 276 685</b>
Resultat efter finansiella poster	-797 313	-1 850 521
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 281 004	3 280 956
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 483 691</b>	<b>1 430 435</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-253 156	25 139
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 133	79 522
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 299 667</b>	<b>1 535 095</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-102 131	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-102 131</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	6 030 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-10 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 970 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 772 464</b>	<b>1 535 095</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 039 317</b>	<b>7 811 781</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Örehus 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

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

### 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:

Byggnad	1-6,7 %
Fastighetsförbättringar	2-5,13 %
Markanläggningar	5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	525 120	627 384
Hysesintäkter, lokaler	73 774	72 648
Hysesintäkter, p-platser	569 704	554 120
Årsavgifter, bostäder	4 910 855	4 873 128
Övriga intäkter	317 324	420 932
Övriga årsavgifter	48 936	38 904
<b>Summa</b>	<b>6 445 713</b>	<b>6 587 116</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	224 956	142 840
Fastighetsskötsel	218 670	201 390
Snöskottning	6 045	7 328
Städning	36 973	64 872
Trädgårdsarbete	28 245	0
Övrigt	14 376	0
<b>Summa</b>	<b>529 265</b>	<b>416 430</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	26 300	46 370
Bostäder VVS	2 353	0
Dörrar och lås/porttele	21 707	0
El	34 348	0
Fasader	0	21 429
Försäkringsskador	1 500	38 364
Garage och p-platser	0	4 338
Gård/markytor	37 219	163 262
Hissar	79 054	5 473
Källarutrymmen	125 728	1 121 710
Reparationer	7 757	146 864
Soprum/miljöanläggning	4 738	0
Trapphus/port/entr	0	2 869
Tvättstuga	25 091	131 977
Ventilation	1 314	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	63 899
<b>Summa</b>	<b>367 109</b>	<b>1 746 555</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	316 951	227 195
Sophämtning	142 025	124 162
Uppvärmning	879 685	890 090
Vatten	212 502	206 662
<b>Summa</b>	<b>1 551 163</b>	<b>1 448 109</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	102 729	118 671
Fastighetsförsäkringar	108 988	113 682
Fastighetsskatt	191 132	181 762
Kabel-TV	67 904	65 991
<b>Summa</b>	<b>470 753</b>	<b>480 106</b>



NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	68 366	8 687
Juridiska kostnader	750	0
Kameral förvaltning	173 496	171 380
Konsultkostnader	54 511	132 390
Revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	91 593	77 683
<b>Summa</b>	<b>408 716</b>	<b>410 139</b>

  

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	22 600	30 595
Styrelsearvoden	109 502	119 000
Övriga arvoden	5 000	14 328
<b>Summa</b>	<b>137 102</b>	<b>163 923</b>

  

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	502 916	491 109
Övriga räntekostnader	184	311
<b>Summa</b>	<b>503 100</b>	<b>491 420</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	224 792 445	224 792 445
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>224 792 445</b>	<b>224 792 445</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-27 390 909	-24 533 630
Årets avskrivning	-2 857 332	-2 857 279
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-30 248 241</b>	<b>-27 390 909</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>194 544 204</b>	<b>197 401 536</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>71 759 745</i>	<i>71 759 745</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	110 708 000	87 419 000
Taxeringsvärde mark	87 000 000	87 000 000
<b>Summa</b>	<b>197 708 000</b>	<b>174 419 000</b>

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	8 473 530	8 473 530
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 473 530</b>	<b>8 473 530</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 445 132	-3 021 455
Årets avskrivning	-423 672	-423 677
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 868 804</b>	<b>-3 445 132</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 604 726</b>	<b>5 028 398</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	258 549	258 549
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>258 549</b>	<b>258 549</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-258 549	-258 549
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-258 549</b>	<b>-258 549</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	51 707	0
<b>Summa</b>	<b>51 707</b>	<b>0</b>
<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	17 712	14 169
Fastighetskötsel	51 250	0
Försäkringspremier	140 866	0
Förvaltning	15 070	14 458
Kabel-TV	18 531	16 922
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 082	32 507
<b>Summa</b>	<b>301 511</b>	<b>78 056</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-06-28	0,49 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2023-06-28	0,49 %	7 100 000	7 100 000
SEB	2024-09-28	0,81 %	12 137 518	12 137 518
SEB	2023-10-28	3,13 %	10 000 000	20 000 000
<b>Summa</b>			<b>35 237 518</b>	<b>45 237 518</b>

Varav kortfristig del 23 100 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	40 321	34 084
Förutbetalda avgifter/hyror	547 499	525 610
Sociala avgifter	3 000	25 000
Uppvärmning	135 665	147 986
Utgiftsräntor	16 862	16 862
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 627	101 221
<b>Summa</b>	<b>824 974</b>	<b>850 763</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	110 800 000	110 800 000
<b>Summa</b>	<b>110 800 000</b>	<b>110 800 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Brandt  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Inger Svensson Blomquist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jan Barchan  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Leif Anders Hansson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Robert Salmi  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Macki Tatidis  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Viktor Jönsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marie Jeanette Olsson  
Internrevisor

\_\_\_\_\_  
DeLoitte  
Paul Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2023 13:04

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans · 09.05.2023 00:43

DOCUMENT ID:

SJLUfogvVh

ENVELOPE ID:

BJLfxD43-SJLUfogvVh

DOCUMENT NAME:

Brf Örehus 2, 769609-2001 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.  
pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Anders Hansson leif.a.hansson@telia.com	Signed Authenticated	09.05.2023 06:33 09.05.2023 06:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/01/01) IP: 109.104.27.28
2. Jan Thorsten Hugo Barchan jan.barchan@briban.se	Signed Authenticated	09.05.2023 07:07 09.05.2023 07:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/01/17) IP: 109.104.27.69
3. INGER SVENSSON BLOMQUIST ingerblom59@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 07:38 09.05.2023 07:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/18) IP: 109.104.27.32
4. VIKTOR JÖNSSON viktor@brforehus2.se	Signed Authenticated	09.05.2023 07:41 09.05.2023 07:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/19) IP: 109.104.27.11
5. ROBERT SALMI robert.salmi91@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 08:09 09.05.2023 08:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/13) IP: 109.104.27.41
6. MACKI TATIDIS macki.t@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 09:00 09.05.2023 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/29) IP: 109.104.27.19
7. ANDERS BRANDT anders.brandt51@icloud.com	Signed Authenticated	09.05.2023 09:16 09.05.2023 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/26) IP: 109.104.27.118
8. PAUL HANSSON phansson@deloitte.se	Signed Authenticated	09.05.2023 09:40 09.05.2023 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/13) IP: 83.233.247.25
9. Marie Jeanette Olsson jeanette.olsson1@malmo.se	Signed Authenticated	09.05.2023 13:04 09.05.2023 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/01/25) IP: 161.52.14.235

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



PAeS  
sealed

## 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 Örehus 2 organisationsnummer 769609-2001

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örehus 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsred 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. 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 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 Örehus 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Paul Hansson  
Auktoriserad revisor

Jeanette Olsson



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2023 09:41

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans · 09.05.2023 00:31

DOCUMENT ID:

BkHNugv4h

ENVELOPE ID:

S1NEdxDN3-BkHNugv4h

DOCUMENT NAME:

Örehus 2 - Revisionsberättelse RÅ 221231.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marie Jeanette Olsson jeanette.olsson1@malmo.se	Signed Authenticated	09.05.2023 06:19 09.05.2023 06:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/01/25) IP: 109.104.27.71
2. PAUL HANSSON phansson@deloitte.se	Signed Authenticated	09.05.2023 09:41 09.05.2023 08:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/13) IP: 83.233.247.25

\* 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