

Årsredovisning 2023

Brf Örehus 2

769609-2001



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Örehus 2

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 102 bostadsrätter om totalt 8 720 kvm. Byggnadernas totalyta är 10213 kvm.

Styrelsens sammansättning

Macki Tatidis	Ordförande
Leif Anders Hansson	Styrelseledamot
Anders Brandt	Styrelseledamot
Inger Svensson Blomquist	Styrelseledamot
Lars Regnér	Styrelseledamot
Magnus Fornell	Styrelseledamot
Robert Salmi	Styrelseledamot
Heléne Mattisson	Suppleant
Staffan Fernqvist	Suppleant

Valberedning

Louise Boman, Göran Jönsson, Karin Christensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ola Frelin	Internrevisor	Medlem i föreningen
Paul Hansson	Auktoriserad revisor	DeLoitte

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 4% per 1 januari 2023. Denna justering gjordes för att ta höjd för det ökade ränteläget, samt ökade el- och fjärrvärmepreiser.

Då även 3 av 4 lån löpte ut under året ökade räntesatsen markant. Styrelsen valde därför att amortera 1,5 miljoner kronor på dessa lån och därmed få ner räntekostnaderna.

Förändringar i avtal

Avtal med Ownit gällande bredbandet har omfärhandlats vilket innebär ökad hastighet och en marginell sänkning av priset.

Avtalet med vår tekniska förvaltare Nabo sades upp och nytt avtal om teknisk förvaltning tecknades med SBC.

Övriga uppgifter

Fasad- och fönsterprojektet har fortlöpt under året där ansökt om bygglov hos Stadsbyggnadskontoret. Styrelsen har sedan kompletterat ansökan med bland annat ett utlåtande från en certifierad byggnadsantikvarie.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 688	6 435	6 568	6 538
Resultat efter fin. poster	-1 025	-797	-1 850	-630
Soliditet (%)	83	82	78	78
Yttre fond	2 266	1 642	2 342	2 253
Taxeringsvärde	197 708	197 708	174 419	174 419
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	656	631	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,1	81,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 073	4 254	-	-
Skuldsättning per kvm	3 303	3 450	-	-
Sparande per kvm	221	255	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	86	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	21	-	-
Energikostnad per kvm	150	138	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	1,25	-	-
Räntekänslighet	6,21	6,75	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten (totalt 85 156 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror till största delen på stora avskrivningar. Ökade räntekostnader bidrar också. Föreningen planerar att höja avgiften succesivt undre kommande år.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	150 052 174	-	-	150 052 174
Upplåtelseavgifter	27 113 080	-	-	27 113 080
Fond, yttre underhåll	1 642 029	-	624 272	2 266 301
Balanserat resultat	-8 961 935	-797 313	-624 272	-10 383 520
Årets resultat	-797 313	797 313	-1 025 614	-1 025 614
Eget kapital	169 048 035	0	-1 025 614	168 022 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 383 520
Årets resultat	-1 025 614
Totalt	-11 409 135

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	750 000
Balanseras i ny räkning	-12 159 135
	-11 409 135

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 688 600	6 435 201
Övriga rörelseintäkter	3	98 487	10 512
Summa rörelseintäkter		6 787 087	6 445 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 238 298	-2 918 290
Övriga externa kostnader	9	-363 929	-408 716
Personalkostnader	10	-171 517	-137 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 281 004	-3 281 004
Summa rörelsekostnader		-7 054 748	-6 745 112
RÖRELSERESULTAT		-267 661	-299 400
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 503	5 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-806 457	-503 100
Summa finansiella poster		-757 954	-497 913
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 025 614	-797 313
ÅRETS RESULTAT		-1 025 614	-797 313

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	191 686 872	194 544 204
Markanläggningar	13	4 181 054	4 604 726
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt		214 820	102 131
Summa materiella anläggningstillgångar		196 082 746	199 251 061
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		196 082 746	199 251 061
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 480	51 312
Övriga fordringar	15	31 008	51 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	143 694	301 511
Summa kortfristiga fordringar		240 182	404 529
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 578 623	6 039 317
Summa kassa och bank		6 578 623	6 039 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 818 805	6 443 846
SUMMA TILLGÅNGAR		202 901 551	205 694 907

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		177 165 254	177 165 254
Fond för yttre underhåll		2 266 301	1 642 029
Summa bundet eget kapital		179 431 555	178 807 283
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 383 520	-8 961 935
Årets resultat		-1 025 614	-797 313
Summa ansamlad förlust		-11 409 135	-9 759 248
SUMMA EGET KAPITAL		168 022 420	169 048 035
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	12 137 518
Summa långfristiga skulder		0	12 137 518
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		33 737 518	23 100 000
Leverantörsskulder		230 383	542 580
Skatteskulder		18 688	11 128
Övriga kortfristiga skulder		37 210	30 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	855 332	824 974
Summa kortfristiga skulder		34 879 131	24 509 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 901 551	205 694 907

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-267 661	-299 400
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 281 004	3 281 004
	3 013 343	2 981 604
Erhållen ränta	48 503	5 187
Erlagd ränta	-789 017	-503 100
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 272 830	2 483 691
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	164 347	-253 156
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-285 182	69 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 151 995	2 299 667
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-112 689	-102 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112 689	-102 131
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	6 030 000
Amortering av lån	-1 500 000	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-3 970 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	539 306	-1 772 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 039 317	7 811 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 578 623	6 039 317

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	5 126 664	4 910 855
Övriga årsavgifter	48 936	48 936
Hysesintäkter, bostäder	551 374	525 120
Hysesintäkter, lokaler	84 264	73 774
Hysesintäkter, p-platser	547 545	569 704
Övriga intäkter	44 716	20 208
Kabel-TV/Bredband	196 992	196 379
Vatten	85 156	86 775
El	2 953	3 450
Summa	6 688 600	6 435 201

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	2
Elprisstöd	80 759	0
Övriga intäkter	17 729	10 510
Summa	98 487	10 512

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	213 701	218 670
Städning	97 836	36 973
Besiktning och service	174 976	224 956
Trädgårdsarbete	18 291	28 245
Övrigt	27 367	14 376
Snöskottning	20 369	6 045
Summa	552 540	529 265

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Underhåll installationer	28 148	0
Reparationer	5 821	7 757
Försäkringsskador	0	1 500
Bostäder	15 872	26 300
Bostäder VVS	0	2 353
Tvättstuga	5 390	25 091
Trapphus/port/entr	17 877	0
Källarutrymmen	19 125	0
Soprum/miljöanläggning	0	4 738
Dörrar och lås/porttele	30 783	21 707
VA	50 260	0
Värme	3 419	0
Ventilation	5 189	1 314
El	21 066	34 348
Hissar	130 335	79 054
Gård/markytor	107 374	37 219
Garage och p-platser	51 746	0
Summa	492 405	241 381

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Källarutrymmen	0	125 728
Summa	0	125 728

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	218 326	316 951
Uppvärmning	1 020 472	879 685
Vatten	294 953	212 502
Sophämtning	141 172	142 025
Summa	1 674 923	1 551 163

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	129 950	108 988
Kabel-TV	74 876	67 904
Bredband	114 912	102 729
Fastighetsskatt	198 692	191 132
Summa	518 430	470 753

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	110 890	91 593
Förbrukningsmaterial	6 307	68 366
Juridiska kostnader	0	750
Revisionsarvoden	24 875	20 000
Ekonomisk förvaltning	185 844	173 496
Konsultkostnader	36 013	54 511
Summa	363 929	408 716

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	136 000	109 502
Övriga arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	35 517	22 600
Summa	171 517	137 102

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	806 204	502 916
Övriga räntekostnader	253	184
Summa	806 457	503 100

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	224 792 445	224 792 445
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	224 792 445	224 792 445
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 248 241	-27 390 909
Årets avskrivning	-2 857 332	-2 857 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 105 573	-30 248 241
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	191 686 872	194 544 204
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>71 759 745</i>	<i>71 759 745</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 708 000	110 708 000
Taxeringsvärde mark	87 000 000	87 000 000
Summa	197 708 000	197 708 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 473 530	8 473 530
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 473 530	8 473 530
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 868 804	-3 445 132
Årets avskrivning	-423 672	-423 672
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 292 476	-3 868 804
Utgående restvärde enligt plan	4 181 054	4 604 726

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 549	258 549
Utgående anskaffningsvärde	258 549	258 549
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-258 549	-258 549
Utgående avskrivning	-258 549	-258 549
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 286	51 707
Skattefordringar	14 919	0
Övriga fordringar	5 803	0
Summa	31 008	51 707

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 278	58 082
Fastighetsskötsel	0	51 250
Försäkringspremier	10 916	140 866
Kabel-TV	19 664	18 531
Bredband	19 440	17 712
Förvaltning	16 396	15 070
Summa	143 694	301 511

NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-06-28	4,51 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2024-06-28	4,51 %	7 100 000	7 100 000
SEB	2024-09-28	0,81 %	12 137 518	12 137 518
SEB	2024-10-28	4,60 %	8 500 000	10 000 000
Summa			33 737 518	35 237 518
Varav kortfristig del			33 737 518	23 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 737 518 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 372	81 627
El	21 570	40 321
Uppvärmning	147 605	135 665
Vatten	27 266	0
Sociala avgifter	0	3 000
Utgiftsräntor	34 302	16 862
Förutbetalda avgifter/hyror	559 217	547 499
Summa	855 332	824 974

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	110 800 000	110 800 000

Underskrifter

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

Malmö

Macki Tatidis
Ordförande

Inger Svensson Blomquist
Styrelseledamot

Lars Regnér
Styrelseledamot

Leif Anders Hansson
Styrelseledamot

Anders Brandt
Styrelseledamot

Magnus Fornell
Styrelseledamot

Robert Salmi
Styrelseledamot

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

Medlem i föreningen
Ola Frelin
Internrevisor

DeLoitte
Paul Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 21:08

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 15:26

DOCUMENT ID:

HkYOiXFZO

ENVELOPE ID:

HJuuQtWR-HkYOiXFZO

DOCUMENT NAME:

Brf Örehus 2, 769609-2001 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Anders Hansson leif@brforehus2.se	Signed Authenticated	29.04.2024 09:12 29.04.2024 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/01/01) IP: 109.104.27.28
2. MACKI TATIDIS macki@brforehus2.se	Signed Authenticated	29.04.2024 09:24 29.04.2024 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/29) IP: 109.104.27.19
3. ANDERS BRANDT anders@brforehus2.se	Signed Authenticated	29.04.2024 09:28 28.04.2024 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/26) IP: 109.104.27.118
4. ROBERT SALMI robert@brforehus2.se	Signed Authenticated	29.04.2024 09:37 29.04.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/13) IP: 109.104.27.41
5. Magnus Fornell magnus@brforehus2.se	Signed Authenticated	29.04.2024 09:53 29.04.2024 09:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/20) IP: 109.104.27.74
6. INGER SVENSSON BLOMQUIST inger@brforehus2.se	Signed Authenticated	29.04.2024 14:48 28.04.2024 21:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/18) IP: 109.104.27.33
7. LARS REGNÉR lars@brforehus2.se	Signed Authenticated	29.04.2024 20:28 29.04.2024 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/06) IP: 199.247.35.35
8. PAUL HANSSON phansson@deloitte.se	Signed Authenticated	29.04.2024 20:36 29.04.2024 20:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/13) IP: 94.255.128.232
9. OLA FRELIN ofrelin@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 21:08 29.04.2024 21:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/10) IP: 83.185.82.57

* 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



PAdES
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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

Ola Frelin



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 21:12

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 15:26

DOCUMENT ID:

SkWY_sXK-A

ENVELOPE ID:

ryxuOsmF-C-SkWY_sXK-A

DOCUMENT NAME:

Örehus 2 - Revisionsberättelse RÅ 231231.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PAUL HANSSON phansson@deloitte.se	Signed	29.04.2024 20:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/11/13)
	Authenticated	29.04.2024 20:37	Low	IP: 94.255.128.232
2. OLA FRELIN ofrelin@gmail.com	Signed	29.04.2024 21:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/12/10)
	Authenticated	29.04.2024 21:09	Low	IP: 83.185.82.57

* 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