



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Örehus 4



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Örehus 4 med säte i Malmö org.nr. 769608-7092 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örehus 4	2014-12-18	1900 och 1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (Används som styrelserum mm.)	195
18	p-platser	0
68	garageplatser	0
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 688
5	lägenheter (hyresrätt)	280
Totalt 179 objekt		8 163

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 34 st 2 rok, 30 st 4 rok, 18 st 5 rok, 4 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Johnsson	Ordförande	2024-07-17	
Anders Johnsson	Suppleant	2023-08-29	2024-07-17
Mikael Strand	Ordförande	2022-09-14	2024-04-25
Oskar Kantoft	Ordförande	2024-04-26	2024-07-17
Oskar Kantoft	Ledamot	2021-08-18	
Anna Hansson	Ledamot	2022-09-14	
Anders Månsson	Ledamot	2024-07-17	
Monty Ashir	Ledamot	2022-09-15	
Simon Jeppsson	Ledamot	2024-04-25	
Måns Karp	Ledamot	2024-07-17	
Jan Ture Ingvar Wettbo	Suppleant	2024-04-26	2024-07-17
Christine Berggren	Suppleant	2024-07-17	
Camilla Bengtsson	Suppleant	2022-09-14	2024-04-25
Emily Frigyes	Suppleant	2024-04-25	2024-07-17
Frida Stefansson	Suppleant	2024-07-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monty Ashir, Simon Jeppsson och Måns Karp, Christine Berggren och Frida Stefansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Revisor hos BDO Syd Kommanditbolag.

Valberedning har varit: Karin Hedåker Briselius (sammankallande), Björn Lovén, samt Almedina Malicevic och Clara Holmberg (suppleant) valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 35 (varav 2 via fullmakt) röstberättigade medlemmar .

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4,9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- - Renovering av garagebjälklag (tätskiktstak)
 - Totalrenoverad utemiljö / innergård
 - Utbytta entrépartier
 - Behovsstyrd belysning i allmänna utrymmen
 - Injustering av värme- och ventilationssystem
 - Renoverat källargångar och gemensamma utrymmen
 - Stambyte tappvattenledningar
 - Gemensamt el-abonnemang

Årtal	Åtgärd
2024	Nyckel- och cylinderbyte till iLOQ passersystem för alla gemensamma utrymmen.
2024	LED-belysning i gemensamma utrymmen
2024	Översyn av undercentral - väggar nedmonterade och betonggolv uppbrutet för att torka innan ny gjutning påbörjas.
2025	Taggsystem för entré-partier samt garageinfart installerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Nytt porttelefonsystem installeras.
2025	Ny och kraftigare el-servis från EON för laddstolparna installeras.
2025	Laddstolpar för elbilsladdning installeras.
2025	2025 Taggsystem för cykelparkering samt iLOQ för övriga gårdsgrindar installeras
2025	Översyn och åtgärdslista för att säkerställa ett tätt tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 132.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	301	249	231	274	314
Skuldsättning, kr/kvm	9 334	10 097	10 128	10 146	10 165
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 665	10 455	10 487	10 506	10 526
Räntekänslighet, %	11	13	14	14	15
Energikostnad, kr/kvm	233	230	251	221	178
Årsavgifter, kr/kvm	874	798	750	733	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	83	87	85	84
Totala intäkter, kr/kvm	981	925	833	833	833
Nettoomsättning, tkr	7 942	7 279	6 804	6 802	6 801
Resultat efter finansiella poster, tkr	-688	-1 757	-1 851	-1 502	-924
Soliditet, %	66	65	65	64	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt men de likvida medlen minskar pga. att föreningen amorterat mer än 6 miljoner under året. De likvida medlem minskar därför med 4 320 812 kr under året. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 301 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	164 826 985	0	0	164 826 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 651 996	0	0	7 651 996
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	597 696	0	520 586	1 118 282
S:a bundet eget kapital, kr	173 076 677	0	520 586	173 597 263
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 457 688	-1 756 511	-520 586	-18 734 785
Årets resultat, kr	-1 756 511	1 756 511	-687 887	-687 887
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 214 199	0	-1 208 473	-19 422 672
S:a eget kapital, kr	154 862 478	0	-687 887	154 174 591

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 707 000 kr samt ianspråktagande skett med 186 414 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-18 214 199
Årets resultat, kr	-687 887
Reservation till underhållsfond, kr	-707 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	186 414
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 422 672

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 422 672

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 941 648	7 278 934
Övriga intäkter	3	67 337	268 716
		8 008 985	7 547 650
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-341 398	-193 551
Planerat underhåll	5	-186 414	-211 935
Fastighetsavgift/skatt		-175 220	-171 448
Driftskostnader	6	-2 792 504	-2 849 617
Övriga kostnader	7	-260 937	-389 365
Personalkostnader	8	-255 627	-303 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 958 832	-3 790 553
		-6 970 932	-7 910 309
Rörelseresultat		1 038 053	-362 659
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 774	25 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 769 715	-1 418 879
		-1 725 941	-1 393 852
Årets resultat		-687 887	-1 756 511

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	227 009 310	229 968 143
Pågående nyanläggningar och förskott	10	439 890	0
		227 449 200	229 968 143
Summa anläggningstillgångar		227 449 200	229 968 143
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 010	8 157
Avräkningskonto HSB Malmö		2 905 373	2 220 560
Övriga fordringar	11	269 149	279 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	319 450	256 443
		3 500 982	2 765 112
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		4 614 137	8 883 893
SUMMA TILLGÅNGAR		232 063 337	238 852 036

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		164 826 985	164 826 985
Uppåtelseavgifter		7 651 996	7 651 996
Fond för yttre underhåll	14	1 118 282	597 696
		173 597 263	173 076 677
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-18 734 785	-16 457 688
Årets resultat		-687 887	-1 756 511
		-19 422 672	-18 214 199
Summa eget kapital		154 174 591	154 862 478
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	58 000 000	72 349 689
Summa långfristiga skulder		58 000 000	72 349 689
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	18 192 429	10 069 496
Leverantörsskulder		303 615	326 521
Aktuella skatteskulder		18 854	16 535
Övriga skulder	18	11 283	16 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 362 565	1 210 768
Summa kortfristiga skulder		19 888 746	11 639 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 063 337	238 852 036

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-687 887

-1 756 511

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 958 832

3 790 553

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 270 945****2 034 042****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-51 056

-257 998

Förändring av kortfristiga skulder

125 945

36 883

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 345 834****1 812 927****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-439 890

-117 198

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-439 890****-117 198****Finansieringsverksamheten**

Försäljning av lägenhet

0

2 225 000

Amortering av lån

-6 226 756

-251 756

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-6 226 756****1 973 244****Årets kassaflöde****-4 320 812****3 668 973****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

8 339 341

4 670 368

Likvida medel vid årets slut**4 018 529****8 339 341**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. I likvida medel ingår avräkningskontot i HSB Malmö, kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,49 % (1,98 %). Förändring sker pga. justering till ursprunglig bedömning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 529 284	5 933 543
Hysesintäkter	1 048 748	988 142
IMD el	192 496	186 139
Bredband och kabel TV intäkter	171 120	171 110
	7 941 648	7 278 934

I årsavgifterna ingår kostnad för värme, vatten, bredband, kabel TV samt el. El debiteras efter förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	67 337	40 267
El stöd	0	228 449
	67 337	268 716

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	12 602	15 281
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	74 522	7 426
Löpande underhåll tvättutrustning	8 217	15 048
Löpande underhåll av installationer	6 006	6 013
Löpande underhåll Va/sanitet	18 412	23 118
Löpande underhåll värme	59 259	50 877
Löpande underhåll ventilation	14 786	11 670
Löpande underhåll el	1 459	4 950
Löpande underhåll hissar	51 594	19 413
Löpande underhåll av markytor	66 439	16 833
Reparationer, TV/antennutrustning	0	7 867
Reparation av p-platser/ garage	28 103	2 326
Reparation försäkringsskador	0	12 730
Öresavrundning	-1	0
	341 398	193 552

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	186 414	114 150
Periodiskt underhåll markytor	0	52 339
Periodiskt underhåll värme	0	10 999
Planerat underhåll tvättstuga	0	34 447
	186 414	211 935

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokavård	471 082	497 353
El	461 430	459 195
Uppvärmning	1 086 799	1 099 160
Vatten	356 903	320 649
Sophämtning	95 481	142 500
Övriga avgifter	320 808	330 760
Öresavrundning	1	0
	2 792 504	2 849 617

Posten "Övriga avgifter" består av kostnader för bredband, kabel-TV, fastighetsförsäkring mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	134 831	121 563
Revisionsarvoden	46 593	45 000
Övriga kostnader	79 513	222 802
	260 937	389 365

Posten "Övriga kostnader" består av kostnader för överlåtelse-och pantsättningsavgifter, juridiska tjänster, konsultarvoden mm.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	186 300	206 002
Ersättningar till övriga förtroendevalda	14 325	25 760
	200 625	231 762
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	55 002	72 078
	55 002	72 078
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	255 627	303 840

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 618 468	175 501 270
Årets aktivering - avgasare till värmesystem	0	117 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 618 468	175 618 468
Ingående avskrivningar	-33 656 217	-29 865 664
Årets avskrivningar	-2 958 832	-3 790 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 615 049	-33 656 217
Mark	88 005 892	88 005 892
Utgående värde mark	88 005 892	88 005 892
Bokfört värde byggnader och mark	227 009 311	229 968 143
Taxeringsvärden byggnader	95 089 000	95 089 000
Taxeringsvärden mark	79 437 000	79 437 000
	174 526 000	174 526 000

Avskrivningarna har minskat med 831 721 kr vilket beror på att avskrivningstiden för ett par komponenter i fastigheten har ändrats pga. att fel avskrivningstid användes när de aktiverades.

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående arbete avser installation av iLOQ samt porttelefonsystem vilket beräknas kosta 680 tkr. Projektet kommer slutföras under första halvåret 2025.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	439 890	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	439 890	0
Utgående redovisat värde	439 890	0

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	269 149	279 952
	269 149	279 952

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	27 083	17 638
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	226 574	171 695
Upplupna intäkter IMD el	65 793	67 110
	319 450	256 443

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacerng i HSB Malmö	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående redovisat värde	1 000 000	1 000 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	597 697	444 632
Avsättning	707 000	365 000
Ianspråktagande	-186 414	-211 935
	1 118 283	597 697

Not 15 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2024-12-31 **2023-12-31****För skulder till kreditinstitut:**

Ställda säkerheter

103 664 500	103 664 500
103 664 500	103 664 500

Not 16 Skulder till kreditinstitut

18 192 429 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 6 226 756 kr

Amortering det kommande året 251 756 kr.

Beräknad skuld om 5 år 74 933 649 kr.

2024-12-31 **2023-12-31****Förfaller senare än fem år efter balansdagen**

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.

18 192 429

10 069 496

Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år

58 000 000

72 349 689

76 192 429**82 419 185****Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,874	2025-01-02	10 325 000	10 400 000
Stadshypotek	3,236	2025-12-01	3 817 740	9 917 920
Stadshypotek	1,19	2026-12-01	58 000 000	58 000 000
Stadshypotek	4,04	2025-12-01	4 049 689	4 101 265
			76 192 429	82 419 185

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31** **2023-12-31**

Moms

11 283

16 549

11 283**16 549**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	122 564	49 536
Förutbetalda hyror och avgifter	643 519	659 037
Övriga upplupna kostnader	596 481	502 193
Öresutjämning	-1	2
	1 362 563	1 210 768

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Johnsson
Ordförande

Monty Ashir

Oskar Kantoft

Anna Hansson

Simon Jeppsson

Måns Karp

Anders Månsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BDO

Christofer Hultén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örehus 4
Org.nr. 769608-7092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örehus 4 för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örehus 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

MALMÖ den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christofer Hultén

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Örehus 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS JOHNSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 19:29:05



ANDERS MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:44:43



ANNA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 07:18:50



SIMON JEPSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:16:10



OSKAR KANTOFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 17:47:49



MÅNS KARP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:37:17



MONTY ASHIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 19:15:01



OVE CHRISTOFER HULTÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:33:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Örehus 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OVE CHRISTOFER HULTÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:32:01



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.