



# ÅRSREDOVISNING

**Bostadsrättsföreningen Örehus 2**

**2020-01-01—2020-12-31**

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Örehus 2**

Org.nr. 769609-2001

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Brf Örehus 2 är en ekonomisk förening och beskattas som ett s.k. privatbostadsföretag (en "äkta" bostadsrättsförening). Föreningen äger fastigheten med adress Nicoloviusgatan 5 i Malmö och marken den är uppförd på. Verksamhetens ändamål är att upplåta lägenheter för permanent boende åt sina medlemmar. Syftet med föreningen är att 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.

Fastigheten innehåller 108 lägenheter varav 7 st är hyresrätter samt 2 lokaler. Den totala boytan är 8 720 kvm och lokalerna uppgår till 100 kvm. Till föreningen hör 77 garageplatser samt 2 mc-platser. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

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

### Ekonomi

Brf Örehus 2 ekonomi är mycket god. Sedan föreningen bildades 2008 har den medvetet byggts upp och stärkts successivt. Mottot är att den ska vara fortsatt stark och långsiktigt stabil. Vid årsslutet 2020 fanns drygt 6 Mkr i likvida medel. Soliditeten uppgick till 78 % vilket är en ökning med 7 % under fyra år. Lånen amorterades med 2 Mkr under 2020. De uppgår idag till 45,2 Mkr vilket innebär att de är 47,9 Mkr lägre än när föreningen bildades. Under de senaste fyra åren har lånen per kvadratmeter minskat från 6 793 kronor till 5 187 kronor. Snitträntan ligger på 1,08 %. Inga nya lån har tagits upp. Alla investeringar har finansierats kontant. Några avgiftshöjningar planeras inte under de närmaste åren. Ett avgörande skäl till att ekonomin har kunnat utvecklas positivt från år till år är att det enbart var 65 lägenheter som upplåts med bostadsrätt när föreningen bildades. Återstående 43 lägenheter var hyresrätter varav 21 stod tomma då de inte hade hyrts ut av den tidigare fastighetsägaren inför försäljningen. Efterhand som hyresrätter blivit lediga har de ombildats till bostadsrätter och föreningen har sålt dem. Försäljningarna har gett ca 63 Mkr i tillskott till föreningens kapital. 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 har använts till amorteringar av lånen och till de omfattande renoveringar som genomförts under åren. Vid årsskiftet 2020/2021 fanns 7 lägenheter kvar med hyresrätt. Värdet för dessa uppskattas till 25 Mkr. Den goda ekonomin till trots har föreningen i år ett negativt resultat 2020 på 0,6 Mkr och ackumulerat över åren till 7,1 Mkr. Detta beror på att i regelverket för årsredovisningen som större bostadsrättsföreningar använder (K3), ska avskrivningar göras för investeringar även om de finansierats kontant. I bokföringen redovisas avskrivningar på fastigheten som en kostnad. Det positiva kassaflödet som redovisas i kassaflödesanalysen i kombination med värdet i de återstående hyresrätterna innebär att även om det finns ett redovisningstekniskt underskott kvarstår slutsatsen att föreningens ekonomi är mycket god. Föreningen kommer även i fortsättningen att redovisa ett underskott i bokföringen. Samtidigt kvarstår målet att så långt möjligt fortsätta finansiera fastighetens underhåll med kontanta medel.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04. På grund av corona-pandemin genomfördes stämman med poströstning och med möjlighet att närvara fysiskt. Totalt deltog 57 röstberättigade medlemmar varav 47 via poströstning och 6 genom att närvara fysiskt.

**Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Karin Christensson
Vice ordförande	Leif Hansson
Kassör	Bo Killander t.o.m. 2020-08-16
Sekreterare	Inger Blomquist
Ledamot	Jan Barchan
Ledamot	Anders Brandt
Ledamot	Daniel Olsson
Suppleant	Macki Tatidis

Styrelsen har haft 12 sammanträden under året.

**Valberedning**

Heidi Hardenberger  
Louise Boman

**Revisorer**

Revisor under året har varit Paul Hansson från Deloitte AB samt internrevisor Karen Lewerentz.

**Viktiga avtal för föreningen**

- För fastighetsskötsel anlitas Lars Hansson i Skåne AB
- För administrativ och ekonomisk förvaltning anlitas Örehus Fastighetsförvaltning AB
- El levereras av e.on Försäljning AB
- Fjärrvärme tillhandahålls av e.on Försäljning AB
- För vatten och avlopp finns avtal med Va Syd
- Renhållning tillhandahålls av Ragn-Sells AB och Va Syd
- Service och underhåll av hissar och garageportar tillhandahålls av Kone Hissar AB
- Ett flertal leverantörer anlitas för övriga fastighetstjänster

**Verksamhetsplan**

Sedan 2019 arbetar styrelsen med en verksamhetsplan med följande mål:

- 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.
- En förening med aktiva och engagerade medlemmar
- Styrelsen ska vara uppdaterad kring relevanta frågor som rör bostadsrättsföreningar.

Verksamhetsplanen tjänar tillsammans med de lagar som bostadsrättsföreningar omfattas av samt stadgar, budget, underhållsplan, interna riktlinjer och ordningsregler som ett styrmedel för styrelsens arbete. Planen revideras årsvis efter behov.

Föreningens säte är Malmö.

## Flerårsjämförelse

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 538	6 527	6 558	6 610	6 983
Res. efter finansiella poster	-630	-408	155	205	616
Balansomslutning	212 164	211 510	209 489	206 023	209 237
Soliditet (%)	78	77	77	76	71
Belåningsgrad kr/kvm	5 187	5 417	5 417	5 417	6 793
Årsavgift/ hyror kr/kvm	630	638	638	680	701
Fastighetens taxeringsvärde	174 419	174 419	142 000	142 000	142 000

### Definitioner av nyckeltal

För att bedöma en bostadsrättsförenings ekonomi kan man använda sig av s.k. nyckeltal.

Vanliga nyckeltal är:

"Årsavgift/intäkter i kr/kvm, se tabell ovan.

"Belåningsgrad i kr/kvm.

Nyckeltalet anger hur stora lån föreningen har dividerat med den totala boarean i kvm. Ett bra värde ligger under 5 000 kr/kvm och ett dåligt värde är högre än 10 000 kr/kvm. Föreningen har idag banklån på 45 237 518 kr och boarean är 8720 kvm. Detta ger en belåningsgrad på 5 187 kr/kvm.

"Skuldkvot.

Denna kvot erhålles om föreningens skulder jämföres med årets intäkter. Den kvot som erhålles anger hur många år som skulle fordras för att betala föreningens långfristiga skuld med årets intäkt. Ett värde över 15 är mycket dåligt. Ett bra värde är mindre än 5. Föreningens skuldkvot var 6,9 2020. Skuldkvoten har kontinuerligt minskat i takt med att banklånen amorterats.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2020 har

- förnyat avtal om tv-abonnemang tecknats med Comhem. Hela tv-utbudet sänds digitalt sedan september 2020.
- plattorna på norra sidans gång mot Limhamnsvägen lagts om intill den stora lönnen.
- efter föreläggande från Räddningstjänsten, brandvägarna på husets båda långsidor breddats. I anslutning till åtgärderna har bärigheten på garagens tak under brandvägarna kontrollerats och blivit godkänd.
- två nya dörrar i källaren med automatisk öppning och stängning installerats. Ytterligare fyra befintliga dörrar till garage respektive till källare har försetts med dörrautomatik.
- en förstudie av husets elanläggning presenterats för styrelsen av elkonsult Per Landgren. Den visar att för att möta framtida krav på ökad flexibilitet, nya sätt att spara energi och kunna förse garagen med utrustning för laddning av elbilar behöver anläggningen delvis bytas ut. Det framgår också av förslagen att vi till att börja med bör ersätta nuvarande servis- och fördelningscentral med en ny som är anpassad för dagens krav.
- underlaget för upphandling av målning och viss upprustning av främst källargångarna och tvättstugorna kompletterats med målning.
- lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomförts. I två lägenheter konstaterades brister som åtgärdats.
- en arbetsgrupp med representanter för styrelsen och de boende inventerat behovet av åtgärder i utemiljön på husets västra sida samt rabatten mot Nicoloviusgatan. Därefter har ett förslag utarbetats av företaget Mark & Miljö AB.
- ny kondensstork satts in i ett av torkrummen i A-källaren.
- styrelsen beslutat göra en fördjupad underhållsplan som bygger på ett helhetsgrepp om fastighetens behov. Konsult Anders Granlund, Underhållsplanering AB, fick uppdraget att utifrån besiktning av fastigheten utarbeta en plan för löpande och planerat underhåll på kort och lång sikt. Till följd av detta har styrelsen beslutat senarelägga tidigare planerade åtgärder för att kunna ta hänsyn till vad som kommer fram i underhållsplanen. Syftet är att prioritera åtgärder som påverkar varandra i rätt ordning och även åstadkomma samordning av åtgärder på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt.

### Medlemsinformation

Avgiftsnivån är 595kr/kvm för bostadsrätterna vilket relativt konsumentprisindex för bostadsrätter är en minskning med 23% sen 2008.

Under 2020 har överlåtelse skett av 14 lägenheter samt har 2 hyreslägenheter omvandlats till bostadsrätter och sålts. Vid räkenskapsårets utgång fanns 144 medlemmar. Någon förändring av årsavgifterna är f.n. inte planerad.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	146 365 838	21 673 416	1 911 000	-6 342 239	-408 071
Ökning av insatskapital	1 778 838	1 317 162			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			525 000		-525 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-182 857		182 857
Balanseras i ny räkning				-750 214	750 214
Årets förlust					-630 075
Belopp vid årets utgång	148 144 676	22 990 578	2 253 143	-7 092 453	-630 075

**Resultatdisposition**

Förslag till behandling av föreningens  
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust

-7 092 453

årets förlust

-630 075

-7 722 528

Styrelsen föreslår att  
till yttre fond avsättes  
ianspråkstagande av yttre fond  
i ny räkning överföres

525 000

-436 065

-7 811 463

-7 722 528

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande  
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 537 612	6 526 744
Övriga rörelseintäkter		24 444	0
		<u>6 562 056</u>	<u>6 526 744</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 535 227	-2 562 641
Periodiskt underhåll	4	-436 065	-182 857
Övriga externa kostnader	5	-234 509	-334 236
Personalkostnader	6	-163 408	-142 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-3 280 953	-3 141 428
		<u>-6 650 162</u>	<u>-6 364 050</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-88 106	162 694
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-541 969	-570 766
		<u>-541 969</u>	<u>-570 765</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-630 075	-408 071
<b>Årets resultat</b>		<u>-630 075</u>	<u>-408 071</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	205 710 890	208 991 843
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>205 710 890</u>	<u>208 991 843</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		205 710 890	208 991 843
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	22 898
Övriga fordringar		208	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 304	64 048
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>176 512</u>	<u>87 252</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	6 276 685	2 431 367
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>6 276 685</u>	<u>2 431 367</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 453 197	2 518 619
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>212 164 087</b>	<b>211 510 462</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		148 144 676	146 365 838
Upplåtelseavgifter		22 990 578	21 673 416
Fond för yttre underhåll		2 253 143	1 911 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>173 388 397</u>	<u>169 950 254</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 092 454	-6 342 239
Årets resultat		-630 075	-408 071
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-7 722 529</u>	<u>-6 750 310</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>165 665 868</u>	<u>163 199 944</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>32 137 518</u>	<u>32 137 518</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>32 137 518</u>	<u>32 137 518</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	13 100 000	15 100 000
Leverantörsskulder		380 879	278 362
Aktuell skatteskuld		63 342	38 596
Övriga skulder		1	34 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>816 479</u>	<u>721 594</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>14 360 701</u>	<u>16 173 000</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>212 164 087</b>	<b>211 510 462</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	-88 106	162 694
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 280 953	3 141 428
Erhållen ränta m.m.		0	1
Erlagd ränta		-541 969	-570 766
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 650 878</b>	<b>2 733 357</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		22 898	-22 898
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-112 158	-41 065
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		102 517	-593 969
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		85 183	44 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 749 318</b>	<b>2 119 852</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av lägenheter		3 096 000	2 979 000
Förvärv av byggnader och mark	7	0	-6 080 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>3 096 000</b>	<b>-3 101 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-2 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		3 845 318	-981 398
Likvida medel vid årets slut		2 431 367	3 412 765
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 276 685</b>	<b>2 431 367</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).  
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	Antal år
Inventarier, verktyg och maskiner	15 till 100 5 till 20

#### *Inkomstskatt*

Enbostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten t.ex. avkastning på en del placeringar.

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgift bostäder	4 873 128	4 815 483
Hyor lägenheter	621 060	717 504
Hyor lokaler	68 424	66 513
Hyor garage o mc platser	521 659	501 210
Årsavgift övriga objekt	34 920	25 602
Kabel TV	91 938	128 304
Säkerhetsdörrar inkl. ränta	74 382	103 594
Vatten	102 556	112 355
Övriga intäkter	46 717	56 179
Internet anslutning	102 828	0
	6 537 612	6 526 744

**NOTER**

<b>Not 3 Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Materialinköp	26 812	33 287
Fastighetsskötsel, entreprenad	163 500	148 500
Snöröjning	0	4 900
Gångbanerenshållning	6 500	6 500
Städning, entreprenad	61 733	81 045
Hissbesiktning	2 583	3 683
Bevakningskostnader	5 988	5 988
Telefon port, hiss	12 251	13 275
Serviceavtal	111 128	93 500
Reparationer löpande	286 469	371 019
El	157 347	156 371
Uppvärmning	751 830	777 972
Vatten	219 909	216 827
Sophämtning	93 905	91 532
Fastighetsförsäkringar	112 171	109 318
Kabel TV	66 518	91 950
Internetanslutning	102 982	17 712
Förvaltningskostnad	175 079	166 356
Fastighetsskatt	<u>178 522</u>	<u>172 906</u>
	2 535 227	2 562 641
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Periodiskt underhåll bostäder	0	7 792
Periodiskt underhåll installerat	299 550	14 642
Periodiskt underhåll garage	0	160 423
Periodiskt underhåll gem utv	47 501	0
Periodiskt underhåll hus utv	26 700	0
Periodiskt underhåll markytor	<u>62 314</u>	<u>0</u>
	436 065	182 857
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionsarvode	19 750	25 500
Konsultarvoden	138 743	176 737
Stämmokostnad	2 300	19 320
Aktivitetskostnader	600	2 340
Övriga externa kostnader	69 121	78 203
Hysesförlust	<u>3 995</u>	<u>32 136</u>
	234 509	334 236
<b>Not 6 Personal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader enligt stämmobeslut:		
Löner och ersättningar	118 250	106 552
Övriga arvode	10 000	10 000
Sociala kostnader	<u>35 158</u>	<u>26 336</u>
Summa	163 408	142 888

Föreningen har ingen anställd personal.

**NOTER**

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	233 265 975	227 115 975
Årets anskaffning	0	6 080 250
Omklassificeringar	0	69 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 265 975	233 265 975
Ingående avskrivningar	-24 274 132	-21 155 021
Årets avskrivningar	-3 280 953	-3 119 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 555 085	-24 274 132
Utgående redovisat värde	205 710 890	208 991 843
Redovisat värde byggnader	133 951 145	137 232 098
Redovisat värde mark	71 759 745	71 759 745
	205 710 890	208 991 843

Anskaffning och omklassificering 2019 avser utförd releining. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Örehus 2 i Malmö. Marken är friköpt. Fastighetens värdeår 1959.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	174 419 000	174 419 000
varav byggnader:	87 419 000	87 419 000

<b>Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	258 549	258 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 549	258 549
Ingående avskrivningar	-258 549	-236 232
Årets avskrivningar	0	-22 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 549	-258 549
Utgående redovisat värde	0	0

<b>Not 9 Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Konto handkassa	2 515	3 128
Konto SEB	6 274 170	2 428 239
	6 276 685	2 431 367

<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Långgivare</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
SE Banken	32365329	0,50%	2021-06-28	6 000 000	6 000 000
SE Banken	32372082	0,50%	2021-06-28	7 100 000	7 100 000
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
SE Banken	31960959	0,81%	2024-09-28	12 137 518	0
SE Banken	31960827	1,62%	2022-09-28	20 000 000	0
				45 237 518	13 100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

Om 5 år beräknas nuvarande 32 137 518

skulder till kreditinstitut uppgå till

Föreningens två lån som har slutförfallodag under 2021 dessa ligger som rörliga lån med räntekonvertering var tredje 32 137 518

månad.

Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

## NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen ränta	15 574	16 140
	Förutbetalda avgifter och hyror	534 051	538 229
	Revisionskostnad	20 000	20 000
	Övriga upplupna kostnader	246 854	147 225
		<u>816 479</u>	<u>721 594</u>

## Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	110 800 000	110 800 000

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den fördjupade underhållsplanen har färdigställts under första kvartalet 2021. Planen har utarbetats med expertstöd. I utlåtandet om fastigheten framhålls att det finns många positiva värden att utgå ifrån. Föreningen har bra ekonomi, fastighetens läge är utmärkt, utemiljön är generellt sett fin och vi har förhållandevis låga driftkostnader jämfört med andra bostadsrättsföreningar, både nya och gamla. Samtidigt framgår av planen bland annat att det finns ett relativt stort behov av underhållsåtgärder i fasaderna och att fönstren utgör en energibov och dessutom kan utgöra en säkerhetsrisk. Större yttre renoveringar innebär en stor kostnad för föreningen och kan kräva uppsättning av byggställningar. Därför bör den typen av underhåll utföras i ett sammanhang.

Underhållsplanen är omfattande. Styrelsen arbetar vidare med att konkretisera i vilken ordning de olika behoven ska åtgärdas och kommer efterhand att återkomma med information.

Under februari 2021 besiktigades fasaderna med drönare. Resultatet visar på ett tydligt sätt att det finns skador som behöver åtgärdas och hör samman både med sprickor i fogar, fukt och frost samt i tegelbalkar.

Källaren kommer att målas under hösten 2021.

**NOTER**

Malmö

Karin Christensson

Jan Barchan

Anders Brandt

Leif Hansson

Inger Blomquist

Daniel Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Deloitte

Paul Hansson  
Auktoriserad revisor

Karen Lewerentz  
Förtroendevald revisor

# 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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, viktiga 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 25 maj 2021

Deloitte AB

Paul Hansson  
Auktoriserad revisor

Karen Lewerentz