



Org Nr:

Styrelsen för Örebro 4

Org.nr: 769608-7092

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Örehus 4, Malmö

ÅRSREDOVISNING

Brf Örehus 4

Org. nr 769608-7092

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

föreningens 4:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Örehus 4 har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1 229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är geografiskt belägen på Ribersborg med hela Slottsstadens utbud av restauranger och butiker utanför husknuten, omedelbar närhet till flera parker samt Ribersborgs kallbadhus bara ett stenkast bort över Limhamnsvägen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1956 på fastigheten Örehus 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sergels väg 14 A och B i Malmö. Bostadsrättsföreningens Örehus 4 bildades 2014-12-18.

Totala lägenhetsytan är 7 967 m². Lägenheternas medelyta är 85,6 m².

Totala lokalytan är 195 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	258
2	34	1904
4	30	2745
5	18	2448
7	4	612

Totalt antal lägenheter	92
Garageplatser	67
Parkeringsplatser	16 <i>u</i>

Brf Örehus 4, Malmö

Verksamhetsåret omfattar tiden 2017-01-01—2017-12-31

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23 I stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar, därutöver 6 via fullmakt, totalt 56 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-17 I stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar, därutöver 2 via fullmakt totalt 44 röstberättigade.

Under året har 10 lägenheter bytt ägare samt 1 lägenhet som tidigare var en hyresrätt upplåtits med bostadsrätt.

Föreningen har förnärvarande 7 hyresgäster.

Styrelsens sammansättning sedan föreningsstämman har varit:

Ordförande	Krister Berggren	
Vice ordförande	Stephanie Parke	
Kassör	Daniel Ndreca	avslutade sitt uppdrag 2018-02-09
Sekreterare	Marie Månsson	
Ledamot	Juha Ekholm	
Ledamot	Mats Åberg	avslutade sitt uppdrag 2017-10-17
Ledamot	Oskar Kantoft	invald 2017-10-17
Suppleant	Björn Lovén	
Suppleant	Lennart Skoog	

Föreningens firmatecknare är två styrelseledamöter i förening.

12 styrelsemöten har genomförts och protokollförts under året.

Revisor har varit Christoffer Hultén, BDO Malmö.

Valberedning har varit Marilyn Pettersson och Jim Roslund med sistnämnde som sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgick i genomsnitt till 674 kr/m².

En parkeringsplats ute kostade 2 400 kr/år och en garageplats 5 400 kr/år. Föreningen har förnärvarande kö till parkeringsplatserna såväl ute som i garaget.

Styrelsen

Under 2017 avgick en styrelseledamot och en styrelseledamot blev invald. Under 2018 har ytterligare en styrelseledamot valt att lämna sitt styrelseuppdrag. *u*

Brf Örehus 4, Malmö

Nya stadgar

Bostadsrättsföreningen fick nya stadgar som började gälla 2017-10-17 efter två föreningsstämmobeslut 2017-05-23 och 2017-10-17.

Gemensamt bredband

På föreningsstämman 2017-05-23 röstade stämman igenom att inrätta gemensamt bredband för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har sedan arbetat vidare med ett gemensamt bredband som började gälla 2018-02-01, leverantör är Ownit.

Energikartläggning och energieffektivisering

Energikartläggning har genomförts med Eon. När det gäller energieffektivisering har installation av närvarostyrd belysning i allmänna utrymmen genomförts.

Förrådsinventering

Arbetet med att inventera och se till att alla lägenheter har tillgång till ett källar- och ett vindsförråd har gått vidare under hela 2017 och arbetet fortsätter under 2018.

Källargång

Källargången har fräschats upp med klinker på golvet, vägg, tak och dörrar har målats.

Stambyte

Byte av vattenstammar inleddes på hösten 2017 och räknas vara klart vår 2018. Projektering, upphandling och igångsättande skedde under 2017.

Mosaik entréplan

Lagning av mosaik i entréplan har skett.

Sopskåp

Sopskåp för matavfall och hushållssopor har installerats och tagits i drift.

Cykelställ

Nya cykelställ har installerats utanför A- och B-trappan.

Nytt hissavtal

Nytt serviceavtal för hissarna har tecknats med Hiss i Skåne AB.

Taggsystem för dörrar, miljöstation och garage plus gemensamt elabonnemang är två ärenden som styrelsen ser kommer uppta mycket tid under 2018. ²

Brf Örehus 4, Malmö

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	158 570 361 kr	3 509 143 kr	17 514 kr	337 252 kr	-4 212 217 kr
Förändring uppskr.fond	2 487 656 kr	1 136 821 kr			
Resultatdisp. under året				-4 212 217 kr	4 212 217 kr
lanspråktagen. 2017 av yttre fond			-627 995 kr	627 995 kr	
Avsättning år 2017 yttre fond			750 000 kr	-750 000 kr	
Årets resultat					-3 269 131 kr
Belopp vid årets slut	161 058 017 kr	4 645 964 kr	139 519 kr	-3 996 970 kr	-3 269 131 kr

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

4-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 182	6 197	6 015	158
Rörelsens kostnader	-8 500	-9 476	-4 412	-261
Finansiella poster, netto	-951	-933	-1 103	-42
Årets resultat	-3 269	-4 212	500	-145

Likvida medel & fin.
placeringar

	9 806	8 485	3 991	1 318
Skulder till kreditinstitut	86 576	88 009	93 179	101 902
Fond för yttre underhåll	140	18	2	0
Balansomslutning	246 489	248 183	248 524	247 224
Fastighetens taxeringsvärde	143 424	143 424	115 635	115 635
Soliditet %	64%	64%	62%	59%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	123	118	139	5
Låneskuld/kr/kvm	10867	11047	11696	12791
Avgift per kvm/kr	633	616	563	14 *

Brf Örehus 4, Malmö

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-3 996 970
Årets resultat	-3 269 131
Summa till stämmans förfogande	-7 266 101

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-7 266 101 ₄
-------------------------	-------------------------

Brf Örehus 4

Resultaträkning		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 181 692	6 197 593
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 871 838	-2 039 350
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-154 213	-155 436
Löpande underhåll	Not 4	-445 001	-1 233 008
Periodiskt underhåll	Not 5	-627 995	-415 215
Övriga externa kostnader	Not 6	-271 775	-508 787
Fastighetsskatt/avgift		-135 220	-130 896
Avskrivningar	Not 7	-4 994 023	-4 993 953
Summa fastighetskostnader		<u>-8 500 065</u>	<u>-9 476 645</u>
Rörelseresultat		-2 318 373	-3 279 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 010	8 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-972 769</u>	<u>-941 788</u>
Summa finansiella poster		<u>-950 759</u>	<u>-933 165</u>
Årets resultat		-3 269 131	-4 212 217
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-3 269 131	-4 212 217
Avsättning underhållsfond		-750 000	-430 272
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>627 995</u>	<u>415 215</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-122 005</u>	<u>-15 057</u>
Överskott		-3 391 136	-4 227 274

Brf Örehus 4

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 8 234 444 576 239 438 599

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 2 097 073 0

236 541 649 239 438 599

Summa anläggningstillgångar

236 541 649 239 438 599

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

9 653 18 546

Avräkningskonto HSB Malmö

595 882 4 566 630

Övriga fordringar

Not 10 1 032 2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 130 192 240 504

736 759 4 825 681

Kortfristiga placeringar

Not 12 3 000 000 0

Kassa och bank

Kassa och Bank

6 210 117 3 918 676

6 210 117 3 918 676

Summa omsättningstillgångar

9 946 876 8 744 357

Summa tillgångar

246 488 525 248 182 956

Brf Örehus 4

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	161 058 017	158 570 361
Upplåtelseavgifter	4 645 964	3 509 143
Fond för yttre underhåll	139 519	17 514
	<u>165 843 500</u>	<u>162 097 018</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 996 971	337 252
Årets resultat	-3 269 131	-4 212 217
	<u>-7 266 102</u>	<u>-3 874 965</u>
Summa eget kapital	<u>158 577 398</u>	<u>158 222 053</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>86 575 669</u>	<u>88 008 855</u>
	86 575 669	88 008 855
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	263 086	715 426
Aktuell skatteskuld	153 366	251 602
Övriga skulder	Not 15	
	42 222	48 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	<u>876 784</u>	<u>936 799</u>
	1 335 458	1 952 049
Summa skulder	<u>87 911 127</u>	<u>89 960 904</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>246 488 525</u>	<u>248 182 956</u>

Brf Örehus 4

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 3,16 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp(fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017. *sk*

Brf Örehus 4

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 044 121	4 905 086
Hysesintäkter	1 013 264	1 166 689
Övriga intäkter	124 307	125 818
	6 181 692	6 197 593
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	267 437	336 605
El	128 938	105 613
Uppvärmning	943 823	1 106 304
Vatten	206 864	204 847
Sophämtning	140 463	130 223
Övriga avgifter	184 313	155 759
Summa	1 871 838	2 039 350
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	113 250	110 750
Löner och andra ersättningar	8 960	0
Summa	122 210	110 750
Sociala kostnader	32 003	29 674
Övriga gemensamma kostnader	0	15 012
Summa	32 003	44 686
Totalt	154 213	155 436
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	329	86 935
Material i löpande underhåll	53 413	11 843
Löpande underhåll av bostäder	0	329 127
Löpande underhåll av lokaler	0	2 375
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	39 089	266 437
Löpande underhåll tvättutrustning	12 708	155 395
Löpande underhåll av installationer	65 133	0
Löpande underhåll Va/sanitet	66 947	82 504
Löpande underhåll värme	27 166	6 226
Löpande underhåll ventilation	20 893	36 776
Löpande underhåll el	10 212	61 220
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	2 780	0
Löpande underhåll hissar	24 535	103 084
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	11 146
Löpande underhåll markytor	62 474	32 070
Löpande underhåll garage och p-platser	0	47 870
Skadegörelse	6 055	0
Försäkringsskador	53 267	0
Summa	445 001	1 233 008
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll bostäder	113 800	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	285 425	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	335 840
Periodiskt underhåll värme	22 500	79 375
Periodiskt underhåll el	206 270	0
Summa	627 995	415 215

Brf Örehus 4

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	103 713	204 120
Revisionsarvoden	18 018	36 412
Övriga externa kostnader	150 044	268 255
Summa	271 775	508 787
Not 7		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	4 994 023	4 993 953
Summa	4 994 023	4 993 953

Brf Örehus 4

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 820 622	157 820 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 820 622	157 820 622
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 387 915	-1 393 962
Årets avskrivningar	-4 994 023	-4 993 953
Utgående avskrivningar	-11 381 938	-6 387 915
Bokfört värde Byggnader	146 438 684	151 432 707
Ingående anskaffningsvärde mark	88 005 892	88 005 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 005 892	88 005 892
Bokfört värde Mark	88 005 892	88 005 892
Bokfört värde Byggnader och Mark	234 444 576	239 438 599
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Byggnad - lokaler	1 011 000	1 011 000
	82 011 000	82 011 000
Mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Mark - lokaler	413 000	413 000
	61 413 000	61 413 000
Taxeringsvärde totalt	143 424 000	143 424 000
Not 9 Pågående byggnation		
Årets investeringar	2 097 073	0
Pågående nyanläggningar	2 097 073	0

Brf Örehus 4

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 032	2
	1 032	2

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	8 775	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 417	240 504
	130 192	240 504

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	3 000 000	0

Not 13 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	158 570 361	3 509 143	17 514	337 252	-4 212 217
Förändring under året	2 487 656	1 136 821			
Resultatdisponering under året				-4 212 217	4 212 217
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-627 995	627 995	
Avsättning år 2017 yttre fond			750 000	-750 000	
Årets resultat					-3 269 131
Belopp vid årets slut	161 058 017	4 645 964	139 519	-3 996 970	-3 269 131

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	123957	1,27%	2021-12-01	68 018 100	0
	Stadshypotek	179978	0,70%	2018-03-05	7 557 569	0
	Stadshypotek	182724	0,70%	2018-03-19	11 000 000	100 000
					86 575 669	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **86 475 669**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **86 075 669**
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,11%

18 557 569:- av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	103 664 500	103 664 500
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Brf Örehus 4

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	22 320	28 320
Depositioner	19 902	19 902
	42 222	48 222
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 074	80 088
Övriga upplupna kostnader	385 466	413 691
Förutbetalda hyror och avgifter	481 244	443 020
	876 784	936 799

Malmö 4.4 - 2018~~Blankett~~


Julia Ekholm



Krister Berggren



Marie Månsson



Oskar Kantoft



Stephanie Parke

M.m

✓ revisionsberättelse har 2.15-2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

~~BBG~~


Christofer Hultén
Auktoriserad revisor

