

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Örebrohus 44

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2003-11-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar, dels Parkeringssamfällighet tillsammans med övriga fastighetsägare på Ladugårdsängen som förvaltar parkeringarna i alléerna och dels en Förvaltningssamfällighet tillsammans med två andra fastighetsägare som reglerar yttre skötsel på del av Loggatan.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fåraherden 4	1992	Örebro

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

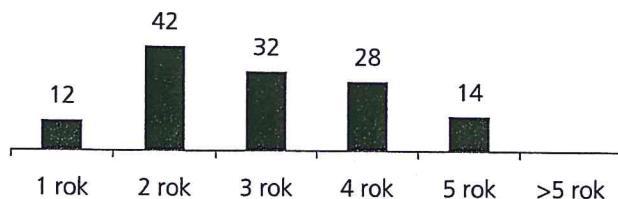
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 19 flerbostadshus och 6 småhus.
Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 764 kvadratmeter, varav 10 967 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 797 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 128 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



52

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förskola	418 kvm	10 år
Elevhem/Gruppboende	200 kvm	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Bastu
Gemensamhetslokal
Solarium
Grovtvättstuga

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042.
Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FF Förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	EoN
El	EoN och Bixia
Hissar	Hisscentralen
Larmmottagning	SOS Alarm och Vesam AB
Jourutryckning	G4S
Återvinning	IL Recykling och Tekniska Förvaltningen Örebro kommun
Parkeringsövervakning	Q-Park
Kabel TV	ComHem
Ventilation	Lars Eklund VVS-Service AB
Snöröjning	Maskinringen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 129 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Solveig Lena Synöver Boström	Ledamot
Hans Brennwald	Ledamot
Roy Erik Conny Dahlin	Ledamot
Karl Gunnar Bergström	Ledamot
Alf Nils Harry Löfkvist	Ledamot

Malin Christina Andersson	Suppleant
Torgny Jan Holger Johansson	Suppleant
Göran Ingvar Gallon	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alf Nils Harry Löfkvist, Roy Erik Conny Dahlin, Hans Brennwald, Göran Ingvar Gallon och Malin Christina Andersson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Lotterberg	Ordinarie Extern	LR Revision
------------------	------------------	-------------

Valberedning

Petra Tordsson	Sammanställande
Kristina Askerblom	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vi lägger ännu ett bra verksamhetsår bakom oss med gott resultat, både verksamhetsmässigt och ekonomiskt. Detta tillsammans med att vi lagt en stark budget för 2013 gör att vi går in i 2013 utan att höja någon av avgifterna. Under 2012 var det dessutom endast elavgiften som justerades och det med 5 %. Viktiga faktorer som spelar in är ett fortsatt lågt ränteläge, att de sammanlagda kostnaderna för el och värme har minskat pga lägre förbrukning (här spelar dock en varm eller kall vinter stor roll) och att vi har bra koll på utgifterna i stort. Ändå har vi ökat takten något när det gäller det planerade underhållet i stort. Dessutom kan vi se att de fortsatta energisparåtgärderna med exempelvis utbytt utomhusbelysning har gett resultat i form av minskad elförbrukning. Under 2012 gjorde vi dessutom en extra amortering på en miljon kronor på våra lån vilket innebär att vi totalt under 2012 amorterade två miljoner, mycket bra! Vårt närområde utvecklas hela tiden och planläggningen för ett Södra Ladugårdsägen pågår för fullt. Under året har kommunen byggt ut området med ledningar och gatunät. Äntligen har också första spadtaget tagits för den nya mataffären som i princip kommer att ligga granne med vår förening. Vi ser redan fram mot att få handla där när den öppnas 2014! En annan granne till föreningen, Migrationsverket, planerar att bygga ut sina lokaler. Föreningen har tillsammans med de närmast boende haft samråd om utformning mm och vi tror att det kan bli riktigt bra. Örebro kommun byter verksamhet på Loggatan 22 då elevhemmet för hörselskadade blir gruppboende för funktionshindrade ungdomar. Även här har vi haft ett bra samrådsförfarande. En arbetsgrupp har fortsatt utrett och tagit fram idéer för ombyggnation av bastulokalen med intilliggande övernattningsrum och ombyggnation beräknas kunna ske under 2013. Styrelsen har lagt mycket tid och energi på att slussa in den tekniska förvaltaren i sitt uppdrag mot oss. Vi har dessutom sagt upp nuvarande avtal med FF Förvaltning och under 2013 avgör vi om fortsätter med nuvarande förvaltare eller går vidare med annan leverantör. Andra leverantörer som vi kommer att byta under 2013 är hisservice och bevakningsföretag. Till sist tycker vi att det är mycket roligt att elva lägenheter i T-husen tog chansen och glasade in sina balkonger, ett arbete som föreningen samordnade. Det blev mycket bra!

Andra väsentliga händelser och aktiviteter under året har varit;

-Underhållsplanen - fortsatt revidering

-Städdagar vår o höst

-Byte av ventilationsaggregat succesivt i samtliga byggnadstyper

22

- Fasadtvätt på T-husen
- Fågel nät - översyn och komplettering mot vindsutrymmen
- Målning - fortsatta arbeten enligt underhållsplan
- Fortsatt byte av utrustning i tvättstugorna
- Beskränning träd o buskar - en större insats under hösten
- Asfaltering av infarten vid Loggatan 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

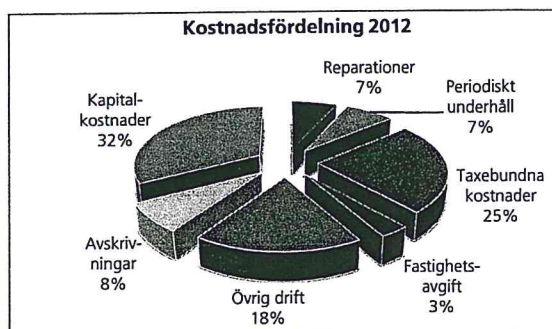
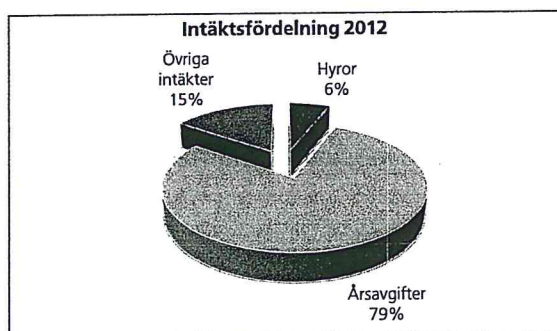
Under 2013 planerar vi att lösa in den fond som vi har i Danske Invest och använd de frigjorda medlen till en extra amortering på våra lån. Vi räknar med att få loss ca 2,4 miljoner kronor till amorteringar. Utöver detta ligger den årliga amorteringen på en miljon kronor fast. Efter en längre tids utredande så räknar vi med att den ombyggda relaxavdelningen vid bastun med tillhörande övernattningsrum ska stå klart.

Andra väsentliga händelser och aktiviteter som planeras är;

- Följa underhållsplanen
- Fortsatt översyn av energisparåtgärder
- Fortsatt målning
- Fortsatt ventilationsbyte
- Fortsatt fasadrengöring
- Fortsatt uppsättning av fågel nät
- Byte av garageportar vid behov
- Migrationsverkets utbyggnad
- Fortsatt byte av tvättstugeutrustningarna

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 967 kvm bostäder och 797 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	738	734	734	703
Hyror/kvm hyresrättsyta	0	1 038	1 026	1 055
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 498	9 010	9 146	9 245
Elkostnad/kvm totalyta	67	78	94	79
Värmekostnad/kvm totalyta	110	100	110	96
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	17	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	277	250	206	253

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	910 305
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	6 503 292
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-328 566
summa balanserat resultat	7 085 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-7 800 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	727 879
att i ny räkning överförs	12 910

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

22

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	9 180 857	8 837 053
Övriga rörelseintäkter		<u>1 645 796</u>	<u>1 661 959</u>
		10 826 653	10 499 012
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-955 540	-704 610
Reparationer		-668 467	-420 218
Periodiskt underhåll		-727 879	-644 939
Taxebundna kostnader		-2 487 678	-2 491 398
Övriga driftskostnader		-242 138	-234 529
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-315 620	-300 488
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-240 817	-239 281
Personalkostnader		-355 074	-395 423
Avskrivningar		<u>-788 724</u>	<u>-679 915</u>
		-6 781 937	-6 110 800
RÖRELSERESULTAT		4 044 715	4 388 212
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		126 134	80 068
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	9 931
Räntekostnader		<u>-3 260 544</u>	<u>-2 943 252</u>
		-3 134 410	-2 853 253
ÅRETS RESULTAT		910 305	1 534 959

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	128 572 440	129 338 955
Maskiner och inventarier Not 4	9 002	31 211
	128 581 442	129 370 166
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	128 586 442	129 375 166
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	250	109
Skattefordringar	53 089	68 221
Övriga fordringar	15 370	10 705
Förutbetalda kostnader Not 5	175 052	177 255
Upplupna intäkter	11 323	11 211
	255 084	267 501
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 6		
Kortfristiga placeringar	2 562 872	2 472 360
	2 562 872	2 472 360
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	286 590	289 274
SBC klientmedel i SHB	3 593 711	4 090 718
	3 880 301	4 379 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 698 257	7 119 853
SUMMA TILLGÅNGAR	135 284 698	136 495 019

22

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 349 000	16 349 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	11 381 215	9 852 649
		27 730 215	26 201 649
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		6 174 726	6 168 333
Årets resultat		910 305	1 534 959
		7 085 031	7 703 292
SUMMA EGET KAPITAL		34 815 246	33 904 941
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	237 652	241 542
		237 652	241 542
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	97 016 311	99 173 670
		97 016 311	99 173 670
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	1 155 380	1 146 000
Leverantörsskulder		639 981	458 739
Övriga kortfristiga skulder		104 372	112 161
Upplupna kostnader	Not 11	744 906	558 356
Förutbetalda intäkter		1 205	0
Förutbetalda avgifter och hyror		569 645	899 610
		3 215 489	3 174 866
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		135 284 698	136 495 019
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	157 600 000	157 600 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

22

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 %	1,5 %
Värmeanläggning	1,0 %	1,0 %
Elanläggning	1,0 %	1,0 %
Inventarier	20-33 %	20-33 %

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	8 520 013	8 176 117
Hyresintäkter	660 844	660 936
	9 180 857	8 837 053
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	542 411	560 909
Fastighetsskötsel enligt beställning	63 685	32 127
Fastighetsskötsel gård beställ	68 978	2 584
Snöröjning/sandning	41 493	18 118
OVK Obl. Ventilationskontroll	103 677	0
Hissbesiktning	13 833	14 274
Bevakning	13 121	8 154
Gemensamma utrymmen	0	1 160
Garage	6 899	0
Gård	36 641	11 801
Serviceavtal	34 464	30 980
Förbrukningsmateriel	30 338	19 664
Störningsjour och larm	0	4 840
	955 540	704 610

22

Not 2 forts.	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	149 181	3 634
Hyreslägenheter	31 768	0
Brf Lägenheter	62 877	78 883
Lokaler	4 190	3 200
Förskola	2 512	0
Gemensamma utrymmen	0	10 866
Tvättstuga	1 653	19 075
Sophantering/återvinning	8 054	0
Vind	44 421	0
Entré/trapphus	619	6 633
Lås	8 910	2 903
Installationer	34 579	0
VVS	33 025	41 998
Värmeanläggning/undercentral	14 142	91 908
Ventilation	67 589	57 288
Elinstallationer	143	14 396
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 865
Hiss	6 002	36 016
Tak	1 415	6 099
Fasad	10 180	0
Fönster	0	898
Balkonger/altaner	13 898	20 079
Mark/gård/utemiljö	130 067	6 963
Garage/parkering	0	5 728
Skador/klotter/skadegörelse	7 648	0
Vattenskada	35 593	2 785
	668 467	420 218
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	69 217	42 202
Sophantering/återvinning	25 891	0
Entré/trapphus	32 175	0
VVS	196 763	0
Ventilation	0	97 343
Elinstallationer	169 878	0
Tak	0	148 500
Fasad	223 901	237 204
Fönster	0	38 226
Balkonger/altaner	10 055	0
Mark/gård/utemiljö	0	81 465
	727 879	644 939
Taxebundna kostnader		
El	783 957	921 905
Gas	0	300
Värme	1 298 039	1 181 188
Vatten	197 813	185 607
Sophämtning/renhållning	198 736	190 722
Grovsopor	9 134	11 676
	2 487 678	2 491 398

22

Not 2 forts.	2012	2011
Övriga driftskostnader		
Försäkring	71 551	67 157
Kabel-TV	142 619	139 167
Bredband	27 968	28 205
	242 138	234 529
 Fastighetsskatt/Kommunal avgift	 315 620	 300 488
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	5 375	4 100
Tele och datakommunikation	5 949	6 267
Inkassering avgift/hyra	625	625
Befarade förluster	0	1 097
Övriga förluster	535	0
Revisionsarvode extern revisor	8 829	10 437
Föreningskostnader	15 837	16 643
Styrelseomkostnader	3 311	9 173
Fritids och Trivselkostnader	18 451	6 492
Förvaltningsarvode	121 024	123 044
Förvaltningsarvoden övriga	9 062	8 453
Administration	20 241	16 327
Korttidsinventarier	15 012	8 318
Konsultarvode	9 218	20 954
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 350	7 350
	240 817	239 281
 Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	269 735	274 885
Löner	0	26 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	550	0
Sociala kostnader	84 789	94 538
	355 074	395 423
 Avskrivningar		
Byggnad	761 845	634 871
Förbättringar	4 670	4 670
Inventarier	22 209	40 374
	788 724	679 915

22

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	6 781 937	6 110 800
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	130 662 047	130 662 047
Utgående anskaffningsvärde	130 662 047	130 662 047
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 323 092	-683 551
Årets avskrivningar enligt plan	-766 515	-639 541
Utgående avskrivning enligt plan	-2 089 608	-1 323 092
Planenligt restvärde vid årets slut	128 572 440	129 338 955
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 275 630	3 275 630
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 874 000	78 772 000
Taxeringsvärde mark	29 648 000	29 648 000
	109 522 000	108 420 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	103 754 000	102 652 000
Lokaler	5 768 000	5 768 000
	109 522 000	108 420 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	766 126	766 126
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	766 126	766 126
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-734 915	-694 541
Årets avskrivningar enligt plan	-22 209	-40 374
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-757 124	-734 915
Redovisat restvärde vid årets slut	9 002	31 211
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Vesam webserver	11 653	11 653
Kabel-TV	36 970	35 567
Försäkring	76 416	71 551
G4S Security service	3 404	3 155
Fastighetsskötsel entreprenad	46 609	44 860
Serviceavtal	0	10 468
	175 052	177 254

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Danske Fonder Sverige Likviditet	2 343 846	2 562 871	2 562 871	2 472 360
		2 562 871	2 562 871	2 472 360

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 349 000	0	0	16 349 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	11 381 215	328 566	1 200 000	9 852 649
Summa bundet eget kapital	27 730 215	328 566	1 200 000	26 201 649
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	6 174 726	-328 566	334 959	6 168 333
Årets resultat	910 305	910 305	-1 534 959	1 534 959
Summa fritt eget kapital	7 085 031	581 739	-1 200 000	7 703 292
Summa eget kapital	34 815 246	910 305	0	33 904 941

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	9 852 649	8 027 389
Reservering enligt stadgar	328 566	325 260
Reservering enligt stämmobeslut	1 200 000	1 500 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	11 381 215	9 852 649

Not 9

Medlemmarnas reparationsfond

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	241 542	246 294
lanspråktagande	-3 890	-4 752
Vid årets slut	237 652	241 542

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
SBAB	3,410 %	27 125 000	27 625 000	2015-03-04
SBAB	3,220 %	28 086 800	28 086 800	2014-01-10
SBAB-K	3,070 %	27 606 357	27 730 180	2014-08-22
SBAB-K	2,650 %	9 250 000	10 750 000	2013-08-14
SBAB-K	2,980 %	6 103 534	6 127 690	2013-08-22
Summa skulder till kreditinstitut		98 171 691	100 319 670	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 155 380	-1 146 000	
		97 016 311	99 173 670	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 394 791 Kr.

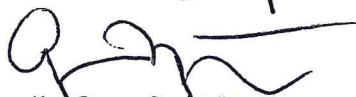
2

Not 11

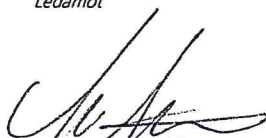
UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	85 937	80 748
Värme	187 287	142 113
Sophämtning	4 572	4 334
Extern revisor	11 000	13 000
Ränta	425 878	318 161
Snöröjning	30 232	0
	744 906	558 356

ÖREBRO den 8 / 4 2013


Karl Gunnar Bergström
Ledamot


Solveig Lena Synöver Boström
Ledamot


Hans Brenfwald
Ledamot


Roy Erik Conny Dahlin
Ledamot


Alf Nils Harry Löfkvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2013


Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Örebrohus 44
Org.nr 716453-1084

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örebrohus 44 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Örebrohus 44 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

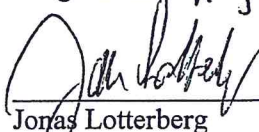
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Vingåker den 11/5 2013


Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Brf. Örebrohus 44

Valberedningens förslag till styrelsearvoden för verksamhetsåret 2013.

Styrelsearvoden per år.

Ordförande	15 660
Sekreterare	12 530
Ekonomi	7 860
Övriga ord. ledamöter	4 600
Suppleanter	3 070

Mötesarvode 540:- / möte.

Eventuell bilersättning och traktamente enligt statliga normer.

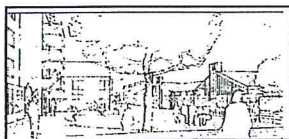
Styrelse- och mötesarvoden för ordinarie och suppleanter är uppräknade med 3,0% rundat uppåt till närmaste 10:-.

Örebro den 29 maj 2013

Valberedningen
Petra Tordsson och Christina Askeblom

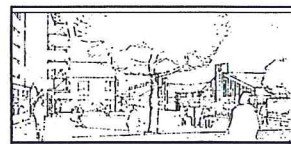
Information

Enligt tidigare stämmobeslut ersätts styrelseledamöter och andra enligt Förvaltarrollen med en timersättning på 250 kronor för utfört arbete. Förvaltarrollen har tagits fram för att framförallt föreningens styrelse gör ett merarbete utöver det normala styrelsearbetet och på så sätt kan föreningen minska sina kostnader för Ekonomisk och Teknisk förvaltning, tjänster som föreningen annars måste köpa in.



Bostadsrättsföreningen Örebrohus 44

Valberedningens förslag
till val av styrelseledamöter
vid årsstämman 29 maj 2013.



Bostadsrättsföreningen Örebrohus 44

Följande har ingått i föreningens styrelse verksamhetsåret 2012.

Ordinarie ledamöter	Adress	Hustyp	Mandattidens utgång årsstämman.
----------------------------	---------------	---------------	--

Gunnar Bergström	Ordförande	Loggat 28 A	R	2014
Conny Dahlin	Sekreterare	Loggatan 8	T	2013
Hans Brennwald		Loggatan 36 B	R	2013
Alf Löfqvist		Loggat 32 C	R	2013
Lena Boström		Riagatan 5	T	2014

Suppleanter

Göran Gallon		Riagatan 5	T	2013
Vakant	Örebro kommun		K	2014
Malin Andersson		Loggatan 12	T	2013
Jan Johansson		Riagatan 7	T	2014

Revisor

Jonas Lotterberg SMF Revision AB	2013
----------------------------------	------

Valberedningen föreslår att styrelsen skall bestå av fem ordinarie ledamöter och fyra suppleanter.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner enl. stadgarna § 18 sjätte stycket.

Valberedningens förslag till val av styrelseledamöter och revisor:

Val av 3 ordinarie ledamöter. Valberedningens förslag:

Conny Dahlin	Omval mandattid 2 år.	T	2015
Hans Brennwald	Omval mandattid 2 år.	R	2015
Alf Löfqvist	Omval mandattid 2 år	R	2015

Val av 2 suppleanter. Valberedningens förslag:

Göran Gallon	Omval mandattid 2 år	T	2015
Malin Andersson	Omval mandattid 2 år.	T	2015

Turordning för suppleanter enligt ovan. Göran Gallon, Jan Johansson, Malin Andersson, Anders Brorsson

Val av revisor. Valberedningens förslag:

Jonas Lotterberg, Aukt.Revisor.	Mandattid till nästkommande årsstämma.
SMF Revision AB	
Box 167, 643 22 Vingåker	Ingen suppleant utses enl. stadgarna § 25 sista stycket.

Valberedning:	Förslag till ny valberedning överlämnas till stämman.
----------------------	---

Örebro april 2013.

Petra Tordsson

Christina Askerblom