

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Bengt Hammas	Ordförande	Stämman	2010
Tarja Rossi Nordling	Sekreterare	Stämman	2011
Daniel Liedström	Ledamot	Stämman	2010
Magnus Edlund	Ledamot	Stämman	2011
Ove Alexis	Ledamot	Stämman	2010
Patrik Nilsson	Ledamot	Stämman	2011
Rikard Svärd	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Roland Önnestöv	Suppleant	Stämman	2010
Britta Norberg	Suppleant	Stämman	2011
Carin Adler	Suppleant	Stämman	2010
Annika Alsterfors	Suppleant	Stämman	2011
Kerstin Jivetoft	Suppleant	Stämman	2011
Kristian Dyrvik	Suppleant	Stämman	2011
Adam Larserö	Suppleant	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Curt Gustafsson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Lennart Häggström (sammanställande), Harriet Stenholm och Helena Tandemar.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av Ove Alexis, Bengt Hammas och Tarja Nordling två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger tomträtterna till fastigheterna på Kryddan 1, 3 och 5 i Örebro kommun med därpå uppförda byggnader med 98 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 3 samlingslokaler och med tillhörande garagebyggnader, lekplatser och grönområden. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Senapsvägen 1-37, 71-107 samt Kumminvägen 32-66 i Örebro.


Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
19	34	34	11

Därtill kommer:

Garage	Förråd	Gemensamhetslokal
76	4	3

Total bostadsarea:

9 347 kvm 

Årets taxeringsvärde	70 093 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 826 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Örebro.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 272 tkr och planerat underhåll för 1 695 tkr.

Utfört underhåll

Föreningen har under året haft löpande underhåll av fasader, garage, ventilation, VVS mm.

Trädgårdsarbete är utfört av bostadsrättshavare (brh) på respektive gårdar. Trädgårdstjänst AB inhyrd för att fälla träd. Klängväxter på fasader och punkthus har tagits ner. På träfasader skall växter klättra på spalje` om växtlighet önskas. Utredning har visat att det torde inte vara samma risk för fukt och rötskador på tegelväggar, men växtligheten får ej växa ut över fönster, balkonger, under takpannor och hängrännor. Måste på ett enkelt sätt nås med vanlig stege av brh, och beskäras varje år.

Trappstädning utföres av boende i varje punkthus. Golvvård skall ske två gånger per år för att underlätta städning.

Container på varje gård för trädgårdsavfall har fungerat bra. Tömning beställes av respektive gård efter behov.

Snöröjningen senaste vintern har varit undermålig. Extrem vinter, dåliga maskiner för våra ytor med mycket snö. Här lärde vi oss att snön måste transporteras bort tidigare.

Fortsatt efterjustering av vårt värmesystem, men det förefaller varit bättre komfort i större antal lgh gångna vintern än tidigare.

Det har skett byte av rötskadad panel, målats, vissa tak och vindskivor utbytta. Ytorna har därefter målats. Det kvarstår vissa reklamationsarbeten fortsatt som kommer att vara slutförda innan årsstämman.

Garageportarna är bytta i hela föreningen. Det har skett en gemensam upphandling med grannföreningen örebrohus 28.

Parkeringsytorna skall även göras om, samarbete med Örebrohus 28.

Fasader och belysning skall utföras, är upphandlat maj 2010, men kommer att belasta kommande verksamhetsår.

Lekplatser är besiktigade och sanden är utbytt på respektive gårdar.

Avtalet med Securitas AB har sagts upp. Felanmälan sker dygnet runt till Egerysd. Jourtid kopplas du automatiskt till jourföretaget CGS.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan är ett levande dokument för långsiktiga och kortsiktiga åtgärder.

Underhållsplanen är idag behovsprövad, dvs underhållsbehovet på fastigheten bedöms vid underhållsronder där förvaltaren och någon från styrelsen varit med.

Underhållsplanen finns ny uppgraderad och i en ny underhållspärm. Underhållsplanen finns med som en punkt på varje styrelsemöte

Översyn och dränering av dagvattenbrunnar och slamsugning har utförts senaste året och kommer att regelbundet genomföras.

Stambyte utföres då fastigheten är ca 40 – 50 år, är idag 28 år.

Det är viktigt att ha i åtanke att härmed avsätta mera pengar till "underhållsfonden", dvs pengar som är avsatta att användas för reparationer och underhåll. Detta för att slippa låna pengar för genomförande. Föreningen är så stor, så ett policybeslut är taget i styrelsen att pengar från balansräkningen skall föras över till underhållsfonden. Målet är att föreningen bör för detta ändamål avsätta och ha som buffert minst 2 miljoner.

Återvinningsrummen är renoverade. Sophämtningen av restavfall sker nu två gånger per vecka. All platsortering i samma kärl. Allt detta medför bättre skötsel och följsamhet till att sortera. Straffavgifter påläggs föreningen om inte detta sköts!

Trapphusstädning och skötsel av yttre miljö kommer att fortsätta som tidigare och utföras av oss boende i samverkan.


Nyinstallation av fibernät från Bredbandsbolaget samt gruppanslutning enligt beslut föregående årsstämma kommer ej att genomföras. Bredbandsbolagets erbjudande om installation för 0 kronor, kunde de inte genomföra, pga av felbedömning från deras sida om vad som krävdes, utan helt sonika drog sig ur. Vi har talat med företaget, konsumentombudsmannen. Styrelsen har beslutat att inte driva frågan, då det kommer att kosta föreningen pengar vid process. Kontraktet var inte skrivet, utan endast ett löfte lämnat från Bredbandsbolaget. Fasta installationer såsom telefon, TV och Internet, sker ju numera i ökad omfattning trådlöst och torde växa i omfattning. Härmed avvaktar styrelsen i frågan och följer utvecklingen. Com-Hem finns kvar som tidigare.

Gemensamt elabbonemang och individuell mätning av egen förbrukning samt även mätning av egen vattenförbrukning. Solpaneler och ekonomi kring den har studerats senaste verksamhetsåret och kommer att mer fokuserat studeras under kommande.

Snöröjning under kommande vinter utföres av Egeryds fastighetsförvaltnings AB. De ytor som är Örebrohus 28 kommer att efter gemensamt möte med ordförande i Riksbyggen Örebrohus 28, 22 samt Sörbyängen Centrum (24:an), som har Kryddgårdsskolan där beslutades att Egeryds tar all snöröjning och halkbekämpning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit årsstämma den 16 november 2009. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden. 

Då föreningen avtal med Riksbyggen löpte ut 2010-06-30, har en avtalsgrupp på fyra personer, Bengt Hammas, Patrik Nilsson, Britta Norberg, Curt Gustavsson, tillsatts. Avtalet sades upp 2009-09-15. Avtalsgruppen tog kontakt med föreningar som lämnat Riksbyggen, frågade öppet om bevekelsegrunderna för detta beslut. Vi analyserade konsekvenserna för vår förening och utifrån detta så valde avtalsgruppen att lägga fram för styrelsen förslaget om att uppdra Egeryds Fastighetsförvaltning AB att sköta den totala förvaltningen. Styrelsen gav härvid tilldelningsbeslutet till Egeryds Fastighetsförvaltning AB. Kontrakt undertecknades 2010-03-10. Löper på 3 år, med 6 månaders uppsägningstid. Avtalet har samma innehåll som tidigare vad gäller ekonomisk och teknisk-administrativ förvaltning. Vissa smärre justeringar i texten är utförda mera som ett förtydligande.

Priset för avtalet var samma, något lite billigare, än från Riksbyggen. Föreningen har haft oförändrad månadsavgift sedan 2003. Höjning av månadsavgiften från 2010-07-01 är inte beroende av förvaltarbytet, utan pga kostnader för vatten, sopor och el, som räknas upp enligt index årligen, samt vill amortera av det dyraste lånet vi har med ränta 5,77% på drygt 400 000 SEK ("hisslånet") 2012.

Styrelsen har en policy att punktamortera vid omsättningsdatum av lån, alla lånen amorteras enligt praxis 2% per år. Föreningen har i skrivande stund två lån som är rörliga (3 månader), ett på 4,6 miljoner samt ett på 8,8 miljoner. Styrelsen planerar att i augusti 2010 binda 4,6 miljoners lånet, avvakta bindning på det andra, som vid bindning kommer att delas till två lån för att sprida risken. Idag har vi lån fram till 2016. Årsstämman kommer att få en muntlig redogörelse om processen.

Föreningen har gått ur Riksbyggen, intresseföreningen. Föreningen kommer att byta namn och stadgar. En extra årsstämma kommer att ske ca 7 – 10 dagar efter ordinarie. Här är det två punkter; namnbytet, nya stadgar

Styrelsen vill påminna om lägenhetspärmerna som är utdelad, gul helryggspärm med Egeryds logga. Den gamla Riksbyggepärmen (historiska data) skall sparas, och överlätas tillsammans med den nya Egerydspärmen (aktuell information) vid försäljning. Egerydspärmen innehåller viktiga telefonnummer, aktuell gränsdragningslista, lokala regler och information i övrigt

Föreningen har en egen hemsida www.orebrohus22.se. Här läggs ut aktuell information samt anslås delvis på anslagstavlor. Vill härmed påtala bostadsrättshavarens skyldighet att vara uppmärksam på dessa informationskällor. Gårdsmöten och minnesanteckningar från dessa är mycket viktiga. Kontrollera alltid med förvaltaren om osäkerhet finns angående vad boende får göra, innan ombyggnation påbörjas. Enligt bostadsrättslagen har vi endast besittningsrätten, fastigheten äges tillsammans!

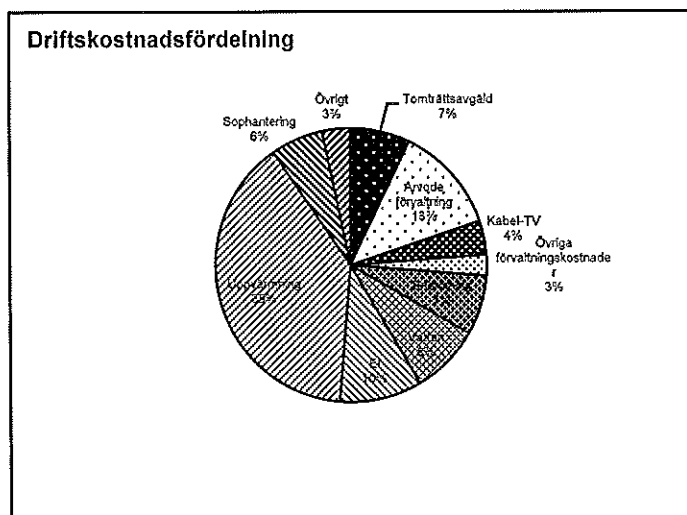
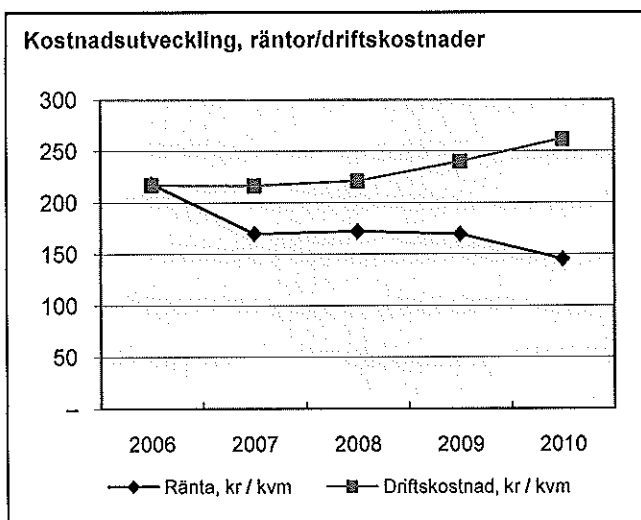
Ekonomi

Vg se ovan samt siffror i resultaträkning och balansräkning.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Årets resultat	- 366	271	767	770	699
Soliditet %	15%	15%	14%	12%	10%
Likviditet %	201%	251%	267%	249%	248%
Driftskostnad, kr / kvm	262	240	221	216	217
Ränta, kr / kvm	145	169	172	170	218

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Höjning av månadsavgiften med 5% på varmhyran samt garage med 25% fr.o.m 2010-07-01. Föreningen har god ekonomi, men föreningen är stor och har ett framtida stortunderhållsbehov. Föreningens policy är att amortera 2% årligen på alla lån samt punktamortera vid omsättning. Skapa utrymme för att kunna låna mera vid behov. Medför också att ytterligare höjning av månadskostnaden kommer att kunna senareläggas. Vill härmed förekomma tankar och frågor kring varför vi inte givit betalningsfri månad, med så god ekonomi.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009-2010 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st) *Ull*

Avtal

Föreningen har haft följande avtal fram t o m 2010-06 30:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
Com Hem	Kabel-tv

Fr o m 2010-07-01 har föreningen avtal med Egeryds fastighetsförvaltning AB istället för Riksbyggen.

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Riksbyggen Intresseförening har bevakats där gemensamma frågor och utbildningar genomförts.

Gårdsstädningar och skötsel av återvinningsrummen har blivit bättre. Grannsamverkan ger en ökad gemenskap, vilket är bra för vår boendemiljö, minskad skadegörelse, inbrott bättre fysiskt miljö och ökad trivsel. Färre överlåtelser de senaste två åren. Det egna arbetet, löpande under året samt inte minst gemensamma vår och höststädningsdagar, istället för att lägga ut på entreprenad, medför utrymmen ytterligare för amorteringar vid omsättning av lån, vilket ger lägre räntekostnad. Minskade skulder skapar bättre möjlighet att kunna få ytterligare lån i en framtid om detta mot förmodan skulle inträffa.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 560 534
Årets resultat före fondförändring	-365 751
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 694 943</u>
Summa över/underskott	3 589 726

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>2 800 000</u>
Att balansera i ny räkning	789 726

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning


<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 309 296	5 309 296
Bränsleavgifter		709 928	709 928
Kabel-TV avgifter		78 792	78 792
		<u>6 098 016</u>	<u>6 098 016</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 271 969	- 283 155
Planerat underhåll		-1 694 943	-1 220 061
Fastighetsavgift/skatt		- 283 584	- 179 118
Driftskostnader	2	-2 453 358	-2 249 328
Övriga kostnader	3	- 26 155	- 28 263
Personalkostnader	4	- 66 985	- 55 106
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	- 312 736	- 301 415
		<u>-5 109 730</u>	<u>-4 316 446</u>
Rörelseresultat		988 286	1 781 570
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 450	500
Ränteintäkter		4 855	76 964
Räntekostnader		-1 360 342	-1 588 316
		<u>-1 354 037</u>	<u>-1 510 852</u>
Resultat efter finansiella poster		- 365 751	270 719
Årets resultat		<u>- 365 751</u>	<u>270 719</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 300 000	- 722 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 694 943	1 220 061
Förändring av underhållsfond		394 943	498 061
Resultat efter fondförändring		29 192	768 780

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 988 343	42 285 174
Maskiner och inventarier	7	10 352	26 257
		<u>41 998 695</u>	<u>42 311 431</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	12 500	12 500
Summa anläggningstillgångar		42 011 195	42 323 931
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		43 431	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	125 758	146 743
		<u>169 189</u>	<u>146 743</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	10	0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel		667 881	229 230
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		947 610	1 297 132
		<u>1 615 490</u>	<u>1 526 362</u>
Summa omsättningstillgångar		1 784 679	2 673 105
SUMMA TILLGÅNGAR		43 795 874	44 997 036

OK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-06-30	2009-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 656 049	2 656 049
Underhållsfond		118 399	513 342
		<u>2 774 448</u>	<u>3 169 391</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 560 534	2 791 755
Årets resultat		- 365 751	270 718
Avsättning till underhållsfond		-1 300 000	- 722 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 694 943	1 220 061
		<u>3 589 726</u>	<u>3 560 534</u>
Summa eget kapital		6 364 174	6 729 926
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	36 543 581	37 201 112
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		158 523	132 694
Förskottsavgifter		450 573	427 705
Skatteskulder		0	56 803
Medlemmarnas reparationsfond		2 074	2 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	276 949	446 722
		<u>888 119</u>	<u>1 065 998</u>
Summa skulder		37 431 700	38 267 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 795 874	44 997 036
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		42 949 000	42 949 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

75 år

Standardförbättringar och markanläggningar

10 år

Inventarier

5 år

ok

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-06-30	2009-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 151 760	5 151 760
Hyror, lokaler	8 736	8 736
Hyror, garage	148 800	148 800
	<hr/>	<hr/>
	5 309 296	5 309 296
Not 2 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld	170 120	170 120
Fastighetsförsäkring	72 334	63 911
Arvode förvaltning	301 879	296 284
Kabel-TV	95 520	94 939
Revisionsarvode, externt	8 875	7 750
Övriga förvaltningskostnader	59 246	65 016
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 700	- 18 200
Obligatoriska besiktningar	25 100	25 000
Bevakningskostnader	6 568	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	23 144	22 254
Snöröjning	167 717	96 377
Övriga kostnader	29 366	28 411
Vatten	196 747	187 683
El	232 556	239 616
Uppvärmning	931 880	827 120
Sophantering	150 006	143 046
	<hr/>	<hr/>
	2 453 358	2 249 328
Not 3 Övriga kostnader		
Telefon och porto	3 187	5 245
Bankkostnader	0	50
Gårdskassor	16 500	16 500
Medlems- och föreningsavgifter	6 468	6 468
	<hr/>	<hr/>
	26 155	28 263
Not 4 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	52 578	43 489
Utbildning, förtroendevalda	0	550
Summa	<hr/>	<hr/>
	52 578	44 039
Sociala kostnader	14 407	11 067
	<hr/>	<hr/>
	66 985	55 106
Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	293 486	282 198
Avskrivning om- och tillbyggnader	3 345	3 345
Maskiner och inventarier	15 905	15 872
	<hr/>	<hr/>
	312 736	301 415

2010-06-30 2009-06-30

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	44 299 818	44 299 818
Mark	1 396 680	1 396 680
Markanläggning	33 450	33 450
	<u>45 729 948</u>	<u>45 729 948</u>

Summa anskaffningsvärden

45 729 948 45 729 948

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 428 049	-3 145 851
Markanläggningar	- 16 725	- 13 380
	<u>-3 444 774</u>	<u>-3 159 231</u>

Årets avskrivning byggnader

- 293 486 - 282 198

Årets avskrivning standardförbättringar

- 3 345 - 3 345

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 741 605 -3 444 774

Restvärde enligt plan vid årets slut

41 988 343 42 285 174

Varav

Byggnader	40 578 283	40 871 769
Mark	1 396 680	1 396 680
Markanläggningar	13 380	16 725

Not 7 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	153 504	153 504
Installationer	254 533	254 533
	<u>408 037</u>	<u>408 037</u>
Summa anskaffningsvärden	408 037	408 037

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 127 247	- 111 375
Installationer	- 254 533	- 254 533
	<u>- 381 780</u>	<u>- 365 908</u>

Årets avskrivningar

- 15 905 - 15 872

Inventarier och verktyg

- 15 905 - 15 872

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 397 685 - 381 780

Restvärde enligt plan vid årets slut

10 352 26 257

	2010-06-30	2009-06-30
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	10 352	26 257
Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav		
25 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	12 500	12 500
	<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 880	23 880
Förutbetald tomträttsavgäld	59 850	85 060
Upplupna ränteintäkter	0	2 795
Övriga förutbetalda kostnader	2 430	2 273
Fastighetsförsäkring	39 598	32 735
	<u>125 758</u>	<u>146 743</u>
Not 10 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	1 000 000

Not 11 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 656 049	513 342	3 560 534
Förändring av underhållsfond			394 943
Avsättning till underhållsfond		1 300 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 694 943	
Årets resultat			- 365 751
Vid årets slut	2 656 049	118 399	3 589 726

2010-06-30 2009-06-30

Not 12 Fastighetslån

Fastighetslån	36 543 581	37 201 112
Skuld vid årets slut	36 543 581	37 201 112

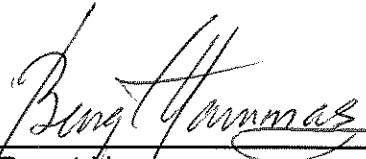
Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,72%

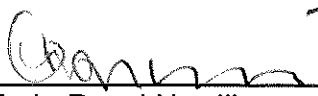
Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,37 rörligt	4 506 429		22 560	4 483 869
STADSHYPOTEK	1,38 rörligt	8 789 157		79 383	8 709 774
STADSHYPOTEK	3,90 2011-06-01	3 807 902		102 916	3 704 986
STADSHYPOTEK	4,24 2014-01-30	4 257 330		85 576	4 171 754
STADSHYPOTEK	4,30 2012-01-30	4 275 704		110 340	4 165 364
STADSHYPOTEK	4,63 2015-06-01	4 147 980		42 328	4 105 652
STADSHYPOTEK	4,90 2013-01-30	3 527 480		91 032	3 436 448
STADSHYPOTEK	4,95 2016-01-30	3 425 380		88 396	3 336 984
STADSHYPOTEK	5,77 2012-09-30	463 750		35 000	428 750
		37 201 112		657 531	36 543 581

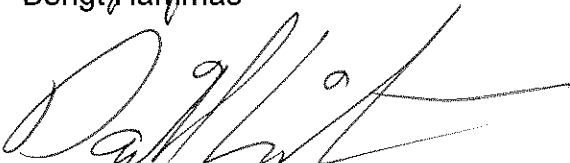
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	167 873	203 762
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	178 233
Upplupna elkostnader	36 129	17 890
Upplupna värmekostnader	62 383	41 743
Upplupna kostnader för renhållning	7 333	5 094
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 231	0
	276 949	446 722

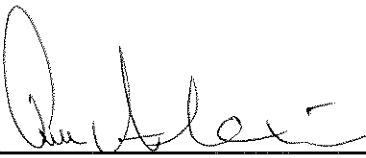
Örebro 2010 -09-01



Bengt Hammas



Tarja Rossi Nordling


Daniel Liedström

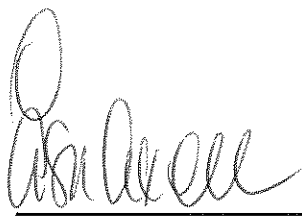

Magnus Edlund



Ove Alexis


Patrik Nilsson


Adam Larserö

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/9 2010


Åsa Axell
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Curt Gustafsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Örebrohus nr 22

Org nr 716411-5623

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Örebrohus nr 22 för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 3 september 2010



Åsa Axell
KPMG AB
Auktoriserad revisor



Curt Gustafsson