



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Oset Park i Örebro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Oset Park i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769629-9788 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-08-30.

Föreningen bildades i mitten av 2015. Under 2016 förvärvade föreningen bolaget Oset Projekt AB, organisationsnummer 556993–8359. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Stjärtmesen1 och en entreprenad för uppförandet av 43 st radhus med tillhörande gemensam grönyta och besöksparkering. För entreprenadens genomförande stod i huvudsak Anebyhusgruppen Contracting AB. Säljaren av bolaget Oset Projekt AB tog på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av radhusen och föreningen köpte således radhusen till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen av radhusen tog sin början hösten 2016 och avslutades under hösten 2017.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stjärtmesen 1	2016-01-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I FÖRSÄKRINGEN INGÅR STYRELSEANSVAR. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR EJ i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5118
Totalt 43 objekt		5118

På fastigheten finns 43 radhuslägenheter med adress Ulsavilagatan 2A-18E, Örebro. Utöver radhusens fyra gator finns en gemensam grönyta samt en besöksparkering.

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 5 rok (140,6 kvm) och 33 st 5 rok (112,5 kvm).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Camilla Brynte	Ordförande	2021-06-07	
Anna Björklund	Ledamot	2020-07-03	2022-05-19
Christer Holdt	Ledamot	2021-06-07	
Lissbet Lundqvist	Ledamot	2021-06-07	
Eva Falk	Ledamot	2022-05-19	
Lars Risberg	Ledamot	2022-05-19	
Marcus Olausson	Suppleant	2022-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Camilla Brynte, Christer Holdt och Lissbet Lundqvist samt suppleanten Marcus Olausson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft budgetmöten samt möten gällande 5-års besiktning.

Firmatecknare har varit: Camilla Brynte, Anna Björklund, Christer Holdt, Lissbet Lundqvist, Lars Risberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Åsa Axell BoRevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Klas Brynte (sammankallande)samt Sofie Höijer, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11 i Tybblelundshallen. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 66 704 596 kr. Under året har föreningen amorterat 715 988 kr. Föreningens kassaflöde är för tillfället mycket god. I november 2022 förhandlades ett lån om och under 2023 kommer ytterligare ett lån att omförhandlas. Föreningen har placerat del av sina pengar i en fond hos Nordea, Stratega 30 där marknadsvärde 2022-12-31 uppgår till 563 991 kr.

För budgetåret 2023 bedömer styrelsen att den 2 procentiga avgiftsökningen vi haft varje år räcker för att täcka upp räntekostnader. Inför budgetåret 2024 kan styrelsen inte uttala sig kring eventuella höjningar, men följer ränteläget.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt upprättad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 274 000 kronor.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts kontinuerligt under året i samband med garantiåtgärder.

Avtal för tv/telefoni/data finns med Telenor. Avtal för administrativ förvaltning finns med HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med HSB Mälardalarna gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Snörasskydd
2021	Ny grönyta
2022	Ny grönyta med lekplats, lekhus samt växter

Eftersom föreningen är relativt ny så kommer underhållsplanen att starta med underhåll 2027. Finns heller inga planer på större investeringar.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren.
Inga större planerade åtgärder de närmaste åren.**

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Under året har föreningen haft städdagar vår och höst samt invigning av grönyta.

Information har skickats till medlemmarna kring olika aktuella ämnen, exempelvis städdagar, möten, 5-årsbesiktning samt vid behov relevant information.

Föreningen har en egen e-postadress info@brfsetpark.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	288	292	255	264	254
Skuldsättning, kr/kvm	13 036	13 176	1 394	13 508	13 989
Räntekänslighet, %	24	26	26	23	29
Energikostnad, kr/kvm	34	31	27	50	8
Driftskostnad, kr/kvm	117	123	138	82	30
Årsavgifter, kr/kvm	535	525	514	586	491
Totala intäkter, kr/kvm	539	525	523	589	491
Nettoomsättning, tkr	2 746	2 684	2 674	3 016	2 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	-242	-200	-368	-576	-395
Soliditet, %	59	59	59	59	58

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	98 935 000	0	0	98 935 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	523 858	0	258 993	782 851
S:a bundet eget kapital, kr	99 458 858	0	258 993	99 717 851
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 608 705	-200 421	-258 993	-2 068 119
Årets resultat, kr	-200 421	200 421	-242 320	-242 320
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 809 126	0	-501 313	-2 310 439
S:a eget kapital, kr	97 649 732	0	-242 320	97 407 412

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 274 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 007 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 809 126
Årets resultat, kr	-242 320
Reservation till underhållsfond, kr	-274 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 007
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 310 439

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 310 439

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 746 137	2 684 030
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	12 277	0
Summa rörelseintäkter		2 758 414	2 684 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-601 090	-629 870
Planerat underhåll	Not 5	-15 007	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-63 474	-67 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 701 651	-1 695 651
Summa rörelsekostnader		-2 381 222	-2 392 724
Rörelseresultat		377 192	291 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	49	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-619 562	-491 728
Summa finansiella poster		-619 513	-491 728
Årets resultat		-242 320	-200 421
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-274 000	-269 000
Disposition underhållsfond		15 007	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-258 993	-269 000
Underskott efter förändring av underhållsfond		-501 313	-469 421

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 102 792 774	104 465 382
Mark	Not 11 59 003 536	59 003 536
Markanläggningar	Not 12 877 517	437 810
	<u>162 673 827</u>	<u>163 906 728</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga placeringar	Not 13 610 000	0
	<u>610 000</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>163 283 827</u>	<u>163 906 728</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 120	5 036
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 25 540	31 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 893	67 400
	<u>50 553</u>	<u>104 423</u>
Kassa och bank	Not 16 1 149 822	1 478 764
Summa omsättningstillgångar	<u>1 200 374</u>	<u>1 583 187</u>
Summa tillgångar	<u>164 484 202</u>	<u>165 489 915</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		98 935 000	98 935 000
Underhållsfond		782 851	523 858
		<u>99 717 851</u>	<u>99 458 858</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 068 119	-1 608 705
Årets resultat		-242 320	-200 421
		<u>-2 310 439</u>	<u>-1 809 126</u>
Summa eget kapital		<u>97 407 412</u>	<u>97 649 732</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	33 146 344	49 688 150
		<u>33 146 344</u>	<u>49 688 150</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	33 558 252	17 732 434
Leverantörsskulder		25 970	125 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	29 658	28 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	316 566	265 323
		<u>33 930 446</u>	<u>18 152 033</u>
Summa skulder		<u>67 076 790</u>	<u>67 840 183</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>164 484 202</u>	<u>165 489 915</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-242 320	-200 421
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 701 651	1 695 651
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 459 331	1 495 230
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	53 870	-10 315
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-47 405	57 406
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 465 796	1 542 321
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-468 750	-460 853
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-468 750	-460 853
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-715 988	-1 115 988
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-715 988	-1 115 988
Årets kassaflöde	281 058	-34 520
Likvida medel vid årets början	1 478 764	1 513 285
Likvida medel vid årets slut	1 759 822	1 478 764

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,49 %

Markanläggningar 5 %

Fastigheten

Genom överföring av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 50,4 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2022 var den 20,6%.

Någon reservering för uppskjuten skatt har inte skett mot bakgrund av föreningens verksamhet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 737 464	2 684 016
Övriga intäkter	8 673	14
	<u>2 746 137</u>	<u>2 684 030</u>
	2 746 137	2 684 030
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	12 277	0
	<u>12 277</u>	<u>0</u>
	12 277	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	57 855	59 765
Reparationer	49 203	25 075
El	15 381	11 181
Vatten	156 805	147 603
Sophämtning	2 409	1 303
Övriga avgifter	220 378	214 728
Förvaltningskostnader	87 195	65 903
Övriga driftskostnader	11 864	104 311
	<u>601 090</u>	<u>629 870</u>
	601 090	629 870
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	15 007	0
	<u>15 007</u>	<u>0</u>
	15 007	0
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 299	47 600
Övriga arvoden	0	3 808
Sociala kostnader	15 175	15 795
	<u>63 474</u>	<u>67 203</u>
	63 474	67 203
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 672 608	1 672 608
Markanläggningar	29 043	23 043
	<u>1 701 651</u>	<u>1 695 651</u>
	1 701 651	1 695 651
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	49	0
	<u>49</u>	<u>0</u>
	49	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	619 069	490 967
Övriga finansiella kostnader	493	761
	<u>619 562</u>	<u>491 728</u>
	619 562	491 728

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	111 580 514	111 580 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 580 514	111 580 514
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 115 132	-5 442 524
Årets avskrivningar	-1 672 608	-1 672 608
Utgående avskrivningar	-8 787 740	-7 115 132
Bokfört värde	102 792 774	104 465 382
Taxeringsvärde för Stjærtmesen 1 i Örebro. Värdeår 2017.		
Byggnad - bostäder småhus	63 683 000	63 683 000
Mark - bostäder hyreshus	38 055 000	38 055 000
Taxeringsvärde totalt	101 738 000	101 738 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	59 003 536	59 003 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 003 536	59 003 536
Bokfört värde	59 003 536	59 003 536
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	460 853	0
Årets investeringar	468 750	460 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	929 603	460 853
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 043	0
Årets avskrivningar	-29 043	-23 043
Utgående avskrivningar	-52 086	-23 043
Bokfört värde	877 517	437 810
Not 13 Långfristiga placeringar		
Nordea Statega 30	610 000	0
	610 000	0

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		120	5 036		
		120	5 036		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		25 540	25 491		
Övriga fordringar		0	6 496		
		25 540	31 987		
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto		1 149 822	1 478 764		
		1 149 822	1 478 764		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	98 935 000	523 858	-1 608 705	-200 421	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-200 421	200 421	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-15 007	15 007		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		274 000	-274 000		
Årets resultat				-242 320	
Belopp vid årets slut	98 935 000	782 851	-2 068 119	-242 320	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	21005	2,88%	2023-11-27	17 016 446	179 144
Nordea Hypotek AB	32460	0,91%	2024-11-20	17 319 938	178 556
Nordea Hypotek AB	49364	0,71%	2023-11-15	16 184 106	179 144
Nordea Hypotek AB	49372	0,91%	2025-11-19	16 184 106	179 144
				66 704 596	715 988
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				33 146 344	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					63 124 656
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				71 659 000	71 659 000
Summa ställda säkerheter				71 659 000	71 659 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				715 988	715 988
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				32 842 264	17 016 446
				33 558 252	17 732 434
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				15 174	14 599
Källskatt				14 484	14 277
				29 658	28 876
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				211 914	209 018
Upplupna räntekostnader				83 399	39 852
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				21 253	16 453
				316 566	265 323

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Camilla Brynte

.....
Christer Holdt

.....
Eva Falk

.....
Lars Risberg

.....
Lissbet Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Av stämman vald revisor
BoRevision AB
Åsa Axell

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oset Park, org.nr. 769629-9788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oset Park för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oset Park för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro den / 2023

.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Oset Park i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA BRYNTE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:56:27



CHRISTER HOLDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:25:40



LARS RISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:55:48



EVA FALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:57:03



LISSBET LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:56:13



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 10:57:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

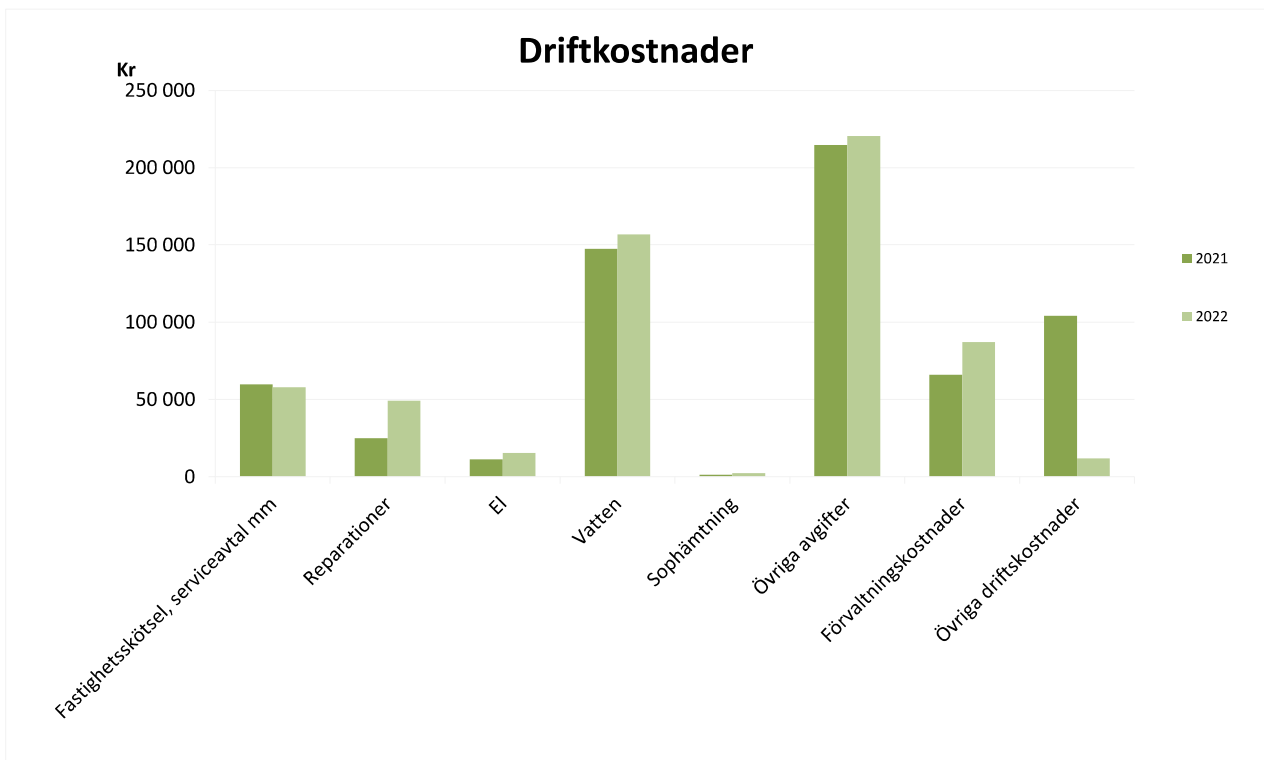
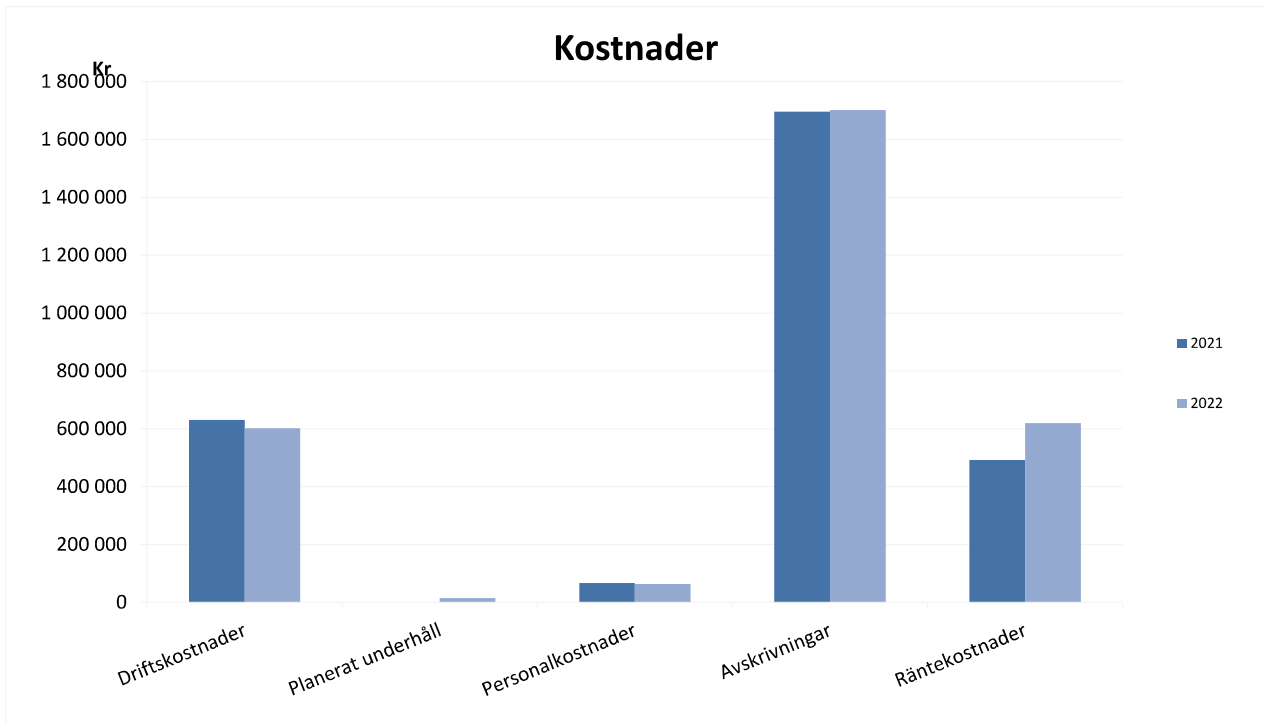
Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Oset Park i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 10:58:41







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Oset Park i Örebro



288

KR/KVM

SPARANDE



13036

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



24%

RÄNTEKÄNSLIGHET



34

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



535

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 288 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 13036 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 24%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 34 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 535 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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