



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Ormesta Park 1 i Örebro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ormesta Park 1 i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769628-4855 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Näktergalen 3	2017-01-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11022
Totalt 95 objekt		11022

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 5 rok på 140,6 kvm, 84 st 5 rok på 112,8 kvm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daniel Hideblad	Ordförande	2022-04-12
Paulina Rimsten	Ledamot	2022-04-12
Richard Ahlgren	Ledamot	2022-04-12
Erik Martinsson	Ledamot	2022-04-12
Emma Stenström	Ledamot	2021-03-24
Anna Köhlström	Ledamot	2022-04-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Hideblad, Emma Stenström, Erik Martinsson och Rickard Ahlgren.



Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även deltagit i HSBs webinarium.

Firmatecknare har varit: Paulina Rimsten, Richard Ahlgren, Erik Martinsson, Emma Stenström, Anna Köhlström, Daniel Hideblad.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Jim Wahlström, KPMG AB.

Valberedning har varit: Andreas Galistel (sammankallande) och Pär Mellberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-30. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad. Styrelsen bedömer att avgifterna kommer att behöva höjas årligen de närmaste åren beroende på det förändrade ränteläget och för att säkerställa planerat underhåll.

Föreningen har lagt om ett lån under året där räntan steg från 0,94% till 3,59% på grund av rådande samhällsekonomiskt läge. Under år 2023 kommer ytterligare ett lån att läggas om. Med ett budgeterad ränta på 5% vet vi att vi behöver se över våra kostnader och framåt jobba aktivt med vår underhållsplan för att säkerställa att vi kan fatta goda beslut.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastigheternas och utomhusmiljöns underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-04-25.

Under året har följande underhåll genomförts: plantering av buskar, uppluckring av sanden i sandlådan, lekplatsbesiktning, 5-årsbesiktning, blomlådor, farthinder. Åtgärderna för 5-årsbesiktningen är ännu inte färdiga och har skjutits på till 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 28 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

Medlemmarna har fått infobrev och brev angående avgiftshöjning, nya medlemmar har fått välkomstbrev via mail. Föreningen har anordnat städdagar under året.

Föreningen har en egen e-postadress: info@ormestapark.se

Föreningen har en egen hemsida: www.ormestapark.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020*	2019	2018
Sparande, kr/kvm	239	268	314	214	226
Skuldsättning, kr/kvm	11 474	11 740	12 032	12 264	13 077
Räntekänslighet, %	24	25	19	26	26
Energikostnad, kr/kvm	31	28	29	21	22
Driftskostnad, kr/kvm	111	97	126	50	46
Årsavgifter, kr/kvm	483	478	494	484	483
Totala intäkter, kr/kvm	488	4 801	635	467	466
Nettoomsättning, tkr	5 544	5 456	7 214	5 317	5 290
Resultat efter finansiella poster, tkr	-506	-225	-690	-739	-595
Soliditet, %	58	57	56	56	55

*denna period gäller 16 månader då föreningen bytte från brutet räkenskapsår.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	179 535 000	0	0	179 535 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 663 308	0	549 980	2 213 288
S:a bundet eget kapital, kr	181 198 308	0	549 980	181 748 288
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 990 158	-225 279	-549 980	-3 765 417
Årets resultat, kr	-225 279	225 279	-505 662	-505 662
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 215 437	0	-1 055 642	-4 271 079
S:a eget kapital, kr	177 982 871	0	-505 662	177 477 209

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 564 000 kr samt ianspråktagande skett med 14 020 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	-3 215 437
Årets resultat, kr	-505 662
Reservation till underhållsfond, kr	-564 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 020
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 271 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 271 079

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	5 543 896	5 456 117
Summa rörelseintäkter		5 543 896	5 456 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 258 395	-1 106 877
Planerat underhåll	Not 4	-14 020	-63 963
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-63 476	-62 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 202 035	-3 202 035
Summa rörelsekostnader		-4 537 926	-4 435 431
Rörelseresultat		1 005 970	1 020 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 511 636	-1 245 965
Summa finansiella poster		-1 511 632	-1 245 965
Årets resultat		-505 662	-225 279
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-564 000	-578 000
Disposition underhållsfond		14 020	63 963
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-549 980	-514 037
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-1 055 642	-739 316

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	282 456 686	285 658 721
Mark	Not 10	22 881 650	22 881 650
		<u>305 338 336</u>	<u>308 540 371</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>305 338 336</u>	<u>308 540 371</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	3 569	5 825
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	415	411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>197 377</u>	<u>183 297</u>
		201 361	189 533
Kassa och bank	Not 13	3 023 384	3 243 403
Summa omsättningstillgångar		<u>3 224 746</u>	<u>3 432 936</u>
Summa tillgångar		<u>308 563 082</u>	<u>311 973 307</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		179 535 000	179 535 000
Underhållsfond		2 213 288	1 663 308
		<u>181 748 288</u>	<u>181 198 308</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 765 417	-2 990 158
Årets resultat		-505 662	-225 279
		<u>-4 271 079</u>	<u>-3 215 437</u>
Summa eget kapital		<u>177 477 209</u>	<u>177 982 871</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	95 086 381	97 660 581
		<u>95 086 381</u>	<u>97 660 581</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	35 255 944	35 703 439
Leverantörsskulder		142 472	52 235
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	601 076	574 181
		<u>35 999 492</u>	<u>36 329 855</u>
Summa skulder		<u>131 085 873</u>	<u>133 990 436</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>308 563 082</u>	<u>311 973 307</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-505 662	-225 279
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 202 035	3 202 035
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 696 373</u>	<u>2 976 756</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 828	-3 498
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	117 132	-178 574
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 801 676</u>	<u>2 794 684</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 021 695	-3 321 695
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 021 695</u>	<u>-3 321 695</u>
Årets kassaflöde	-220 019	-527 011
Likvida medel vid årets början	3 243 403	3 770 414
Likvida medel vid årets slut	3 023 384	3 243 403

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 %

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.

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	5 488 536	5 434 643
Övriga intäkter	55 420	21 474
Bruttoomsättning	<u>5 543 956</u>	<u>5 456 117</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
	5 543 896	5 456 117
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	150 220	175 501
Reparationer	29 318	28 378
El	37 104	31 517
Vatten	310 465	282 555
Övriga avgifter	464 789	457 205
Förvaltningskostnader	206 145	117 461
Övriga driftskostnader	60 355	14 260
	1 258 395	1 106 877
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	14 020	0
Underhåll enligt plan	0	63 963
	14 020	63 963
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 300	47 600
Sociala kostnader	15 176	14 956
	63 476	62 556
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	3 202 035	3 202 035
	3 202 035	3 202 035
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	4	0
	4	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 510 956	1 245 285
Övriga finansiella kostnader	680	680
	1 511 636	1 245 965

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	299 989 750	299 989 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 989 750	299 989 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 331 029	-11 128 994
Årets avskrivningar	-3 202 035	-3 202 035
Utgående avskrivningar	-17 533 064	-14 331 029
Bokfört värde	282 456 686	285 658 721
Taxeringsvärde för Näktergalen 3 i Örebro. Värdeår 2017.		
Byggnad - bostäder småhus	137 085 000	115 511 000
	137 085 000	115 511 000
Mark - bostäder småhus	82 080 000	41 895 000
	82 080 000	41 895 000
Taxeringsvärde totalt	219 165 000	157 406 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 881 650	22 881 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 881 650	22 881 650
Bokfört värde	22 881 650	22 881 650

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 569	5 825			
	3 569	5 825			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	415	411			
	415	411			
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto	3 023 384	3 243 403			
	3 023 384	3 243 403			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	179 535 000	1 663 308	-2 990 158	-225 279	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-225 279	225 279	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-14 020	14 020		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		564 000	-564 000		
Årets resultat				-505 662	
Belopp vid årets slut	179 535 000	2 213 288	-3 765 417	-505 662	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758208780	0,47%	2023-06-21	34 181 744	357 996
Nordea Hypotek AB	39758209248	0,58%	2024-06-19	32 051 234	357 996
Nordea Hypotek AB	39758273019	3,59%	2025-06-18	32 681 744	357 996
Nordea Hypotek AB	39788906990	1,18%	2024-05-22	31 427 603	358 208
				130 342 325	1 432 196
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				95 086 381	
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					123 181 345
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				144 750 000	161 500 000
Summa ställda säkerheter				144 750 000	161 500 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 432 196	1 432 196
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				33 823 748	34 271 243
				35 255 944	35 703 439
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				495 452	443 449
Upplupna räntekostnader				85 641	112 535
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				19 983	18 197
				601 076	574 181

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

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Anna Köhlström

.....
Daniel Hideblad

.....
Emma Stenström

.....
Erik Martinsson

.....
Richard Ahlgren

.....
Paulina Rimsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Jim Wahlström
KPMG Auktoriserad revisor
Av stämman vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ormesta park 1, org. nr 769628-4855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ormesta park 1 för år 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. 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 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 uppger, 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 revisionsmed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ormesta park 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Ormesta Park 1 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL HIDEBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 12:47:44



ERIK MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 11:30:01



ANNA KÖHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 15:45:59



PAULINA RIMSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-25 kl. 18:35:45



RICHARD AHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 13:33:13



EMMA STENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-25 kl. 18:35:52



JIM WAHLSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 10:35:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

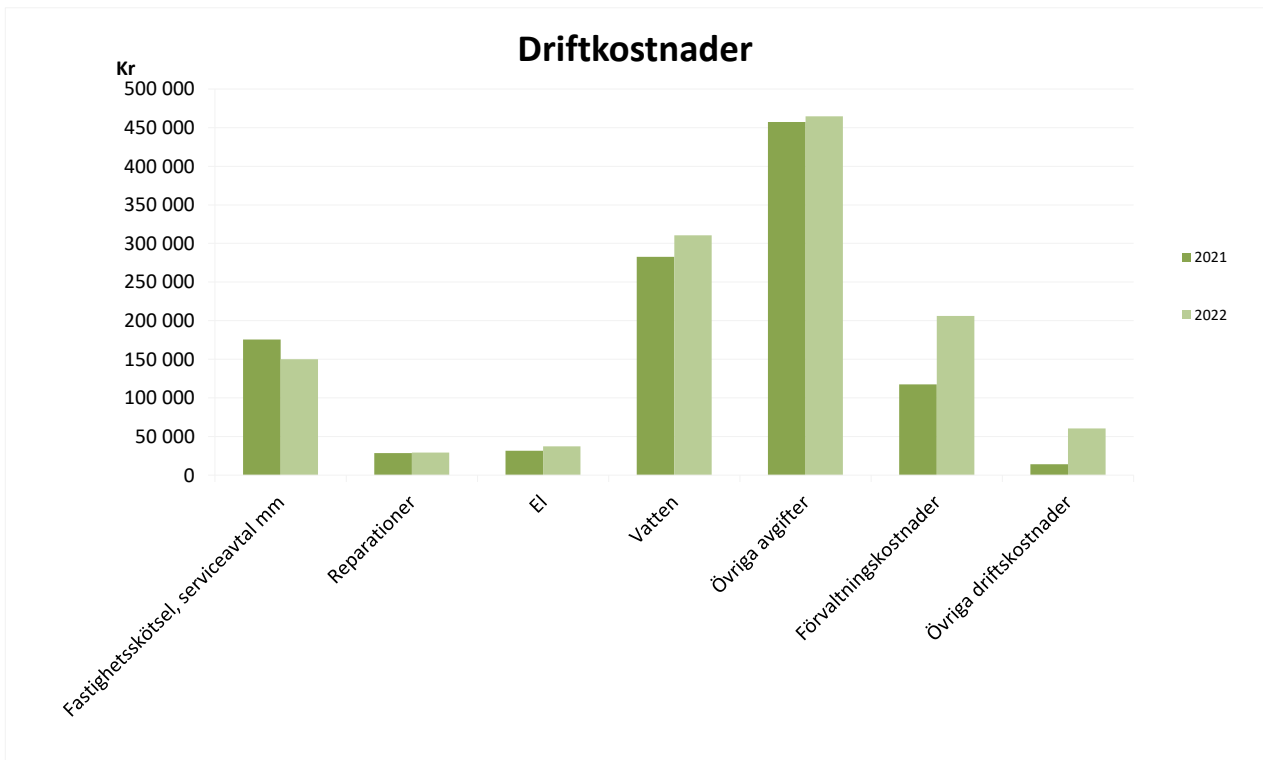
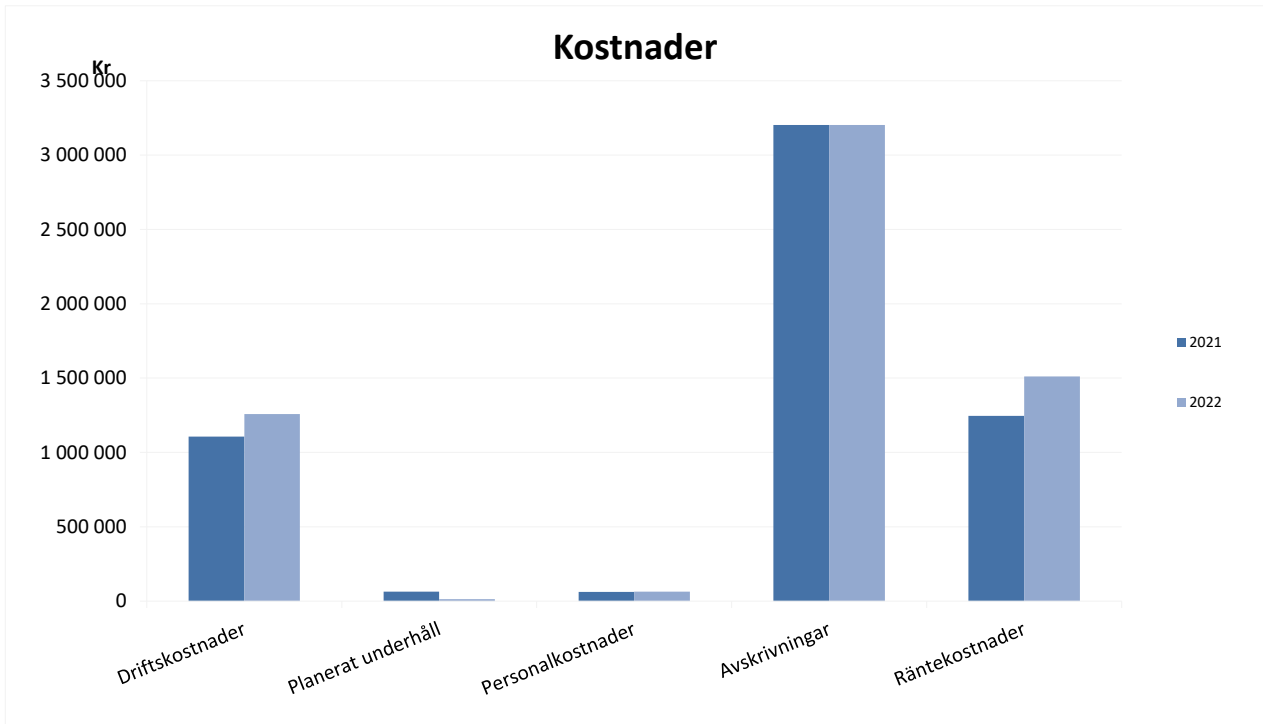
Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Ormesta Park 1 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JIM WAHLSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 10:36:21







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Ormesta Park 1 i Örebro



239
KR/KVM
SPARANDE



11474
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



24%
RÄNTEKÄNSLIGHET



31
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



483
KR/KVM
ÅRSVAGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 239 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 11474 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 31 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 483 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 står något i årsredovisningen.