



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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	Förvärvsdatum	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. 2024-09-30.

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 och 84 st 5 rok på 112,8 kvm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Richard Ahlgren	Ordförande	2023-04-04
Erik Martinsson	Vice ordförande	2022-04-25
Anna Köhlström	Ledamot, kassör	2022-04-25
Lina Örn	Ledamot	2023-04-04
Isabelle Andersson	Sekreterare	2023-04-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Richard Ahlgren, Erik Martinsson, Isabelle Andersson, Anna Köhlström och Lina Örn.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Richard Ahlgren och Anna Köhlström.

Revisorer har varit: Jim Wahlström, KPMG AB.

Valberedning har varit: Emma Stenström (sammankallande) och Daniel Hideblad, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-30 . På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Föreningen har haft två extrastämmor för att besluta om medlemskap i HSB samt stadgeändring till HSB normalstadgar. Stämmorna hölls 2023-10-05 och 2023-11-20, 29 respektive 13 medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad. Styrelsen räknar med att avgifterna kommer att behöva höjas kommande år för att möta ökade driftskostnader.

Två av föreningens lån ska läggas om under 2024. Budgeterad ränta 5,5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Ett av föreningens lån har lagts om under året, ny ränta 4,16 %.

Föreningen har genomfört två städdagar under året. På den ena städdagen monterades en anslagstavla på det gemensamma förrådet i lekparken.

Montering av fågelskydd på fastigheter med solpaneler har påbörjats för att förebygga skador på föreningens fastigheter. I samband med det sanerades de drabbade taken.

Föreningen har tillsammans med jurister från HSB tagit fram nyttjanderättsavtal som bostadsrättshavarna måste teckna då man har byggnationer på föreningens fastigheter.

Under året har en lekparksbesiktning genomförts. Den föll ut utan anmärkningar. Inga större underhåll har utförts under året utöver mindre reparationer och trädgårdsarbete.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen har beställt reparation och målning av föreningens bänkar i lekparken. Ett utbyte av en överdimensionerad lyktstolpe är också beställt samt även uppriktning av en annan lyktstolpe.

Ett arbete är påbörjat för att anlägga en förvaringsplats för sand till halkbekämpning. Dialog med HSB har påbörjats och styrelsen har fått en offert.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

Styrelsen har deltagit i kurserna *Bostadsrättsjuridik - medlemskap och förverkande*, *Bostadsrättsjuridik - fördelning av underhållsansvar* samt webinarier anordnade av HSB.

Medlemmarna har erhålit information via 5 st informationsbrev samt en informationsträff i samband med extrastämma 2023-10-05.

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

Föreningen har egen hemsida: www.ormestapark.se

Besluten i de två extrastämmorna avseende stadgeändring är ogiltiga enligt Bolagsverket. Detta beror på att föreningen enbart hållit digitala stämmor vilket inte varit förenligt med gällande lagstiftning. Omtag kring dessa beslut kommer att tas under 2024.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020*	2019
Sparande, kr/kvm	201	246	276	324	220
Skuldsättning, kr/kvm	11 650	11 826	12 100	12 401	12 640
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 650	11 826	12 100	12 401	12 640
Räntekänslighet, %	21	24	25	19	26
Energikostnad, kr/kvm	31	32	28	30	30
Årsavgifter, kr/kvm	548	498	493	651	481
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	552	503	495	654	482
Nettoomsättning, tkr	6 078	5 544	5 456	7 214	5 317
Resultat efter finansiella poster, tkr	-985	-506	-225	-690	-739
Soliditet, %	46	50	57	56	56

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

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	2 213 288	0	443 113	2 656 401
S:a bundet eget kapital, kr	181 748 288	0	443 113	182 191 401
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 765 417	-505 662	-443 113	-4 714 192
Årets resultat, kr	-505 662	505 662	-984 737	-984 737
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 271 079	0	-1 427 850	-5 698 929
S:a eget kapital, kr	177 477 209	0	-984 737	176 492 472

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 528 000 kr samt ianspråktagande skett med 84 888 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	-4 271 079
Årets resultat, kr	-984 737
Reservation till underhållsfond, kr	-528 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	84 888
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 698 928

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 698 928

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 078 255	5 543 896
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	6 292	0
Summa rörelseintäkter		6 084 547	5 543 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 259 260	-1 258 395
Planerat underhåll	Not 5	-84 888	-14 020
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-63 475	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 201 859	-3 202 035
Summa rörelsekostnader		-4 609 481	-4 537 926
Rörelseresultat		1 475 066	1 005 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	72 993	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 532 796	-1 511 636
Summa finansiella poster		-2 459 803	-1 511 632
Årets resultat		-984 737	-505 662
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-528 000	-564 000
Disposition underhållsfond		84 888	14 020
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-443 113	-549 980
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-1 427 849	-1 055 642

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	279 254 827	282 456 686
Mark	Not 11	22 881 650	22 881 650
		<u>302 136 477</u>	<u>305 338 336</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>302 136 477</u>	<u>305 338 336</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	3 499	3 569
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 440 678	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 783	415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>200 490</u>	<u>197 377</u>
		<u>3 651 449</u>	<u>201 361</u>
Kassa och bank	Not 14	0	3 023 384
Summa omsättningstillgångar		<u>3 651 449</u>	<u>3 224 746</u>
Summa tillgångar		<u>305 787 926</u>	<u>308 563 082</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		179 535 000	179 535 000
Underhållsfond		2 656 401	2 213 288
		<u>182 191 401</u>	<u>181 748 288</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 714 192	-3 765 417
Årets resultat		-984 737	-505 662
		<u>-5 698 929</u>	<u>-4 271 079</u>
Summa eget kapital		<u>176 492 472</u>	<u>177 477 209</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	64 931 504	95 086 381
		<u>64 931 504</u>	<u>95 086 381</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	63 478 625	35 255 944
Leverantörsskulder		145 855	142 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	739 470	601 076
		<u>64 363 950</u>	<u>35 999 492</u>
Summa skulder		<u>129 295 454</u>	<u>131 085 873</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>305 787 926</u>	<u>308 563 082</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-984 737	-505 662
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 201 859	3 202 035
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 217 122	2 696 373
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 410	-11 828
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	141 778	117 132
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 349 489	2 801 676
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 932 196	-3 021 695
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 932 196	-3 021 695
Årets kassaflöde	417 293	-220 019
Likvida medel vid årets början	3 023 384	3 243 403
Likvida medel vid årets slut	3 440 678	3 023 384

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 2024 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter (kallvatten, bredband och grundutbud TV ingår)	6 037 368	5 488 536
Övriga intäkter	40 887	55 420
Bruttoomsättning	6 078 255	5 543 956
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
	6 078 255	5 543 896
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	6 292	0
	6 292	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	165 318	150 220
Reparationer	25 293	29 318
El	25 378	37 104
Vatten	316 730	310 465
Övriga avgifter	463 379	464 789
Förvaltningskostnader	176 449	206 145
Övriga driftskostnader	86 713	60 355
	1 259 260	1 258 395
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	0	14 020
Underhåll enligt plan	84 888	0
	84 888	14 020
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 299	48 300
Sociala kostnader	15 176	15 176
	63 475	63 476
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	3 201 859	3 202 035
	3 201 859	3 202 035
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	72 917	0
Ränteintäkter skattekonto	76	4
	72 993	4
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 532 152	1 510 956
Övriga finansiella kostnader	644	680
	2 532 796	1 511 636

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	299 989 750	299 989 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 989 750	299 989 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 533 064	-14 331 029
Årets avskrivningar	-3 201 859	-3 202 035
Utgående avskrivningar	-20 734 923	-17 533 064
Bokfört värde	279 254 827	282 456 686
Taxeringsvärde för Näktergalen 3 i Örebro, Värdeår 2017.		
Byggnad - bostäder småhus	137 085 000	137 085 000
	137 085 000	137 085 000
Mark - bostäder småhus	82 080 000	82 080 000
	82 080 000	82 080 000
Taxeringsvärde totalt	219 165 000	219 165 000
Not 11 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		2023-12-31	2022-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 499	3 569			
		3 499	3 569			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	6 783	415			
		6 783	415			
Not 14	Kassa och bank					
	Bankkonto	0	3 023 384			
		0	3 023 384			
Not 15	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	179 535 000	2 213 288	-3 765 417	-505 662	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			-505 662	505 662	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-84 888	84 888		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		528 000	-528 000		
	Årets resultat				-984 737	
	Belopp vid årets slut	179 535 000	2 656 401	-4 714 192	-984 737	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39758209248	0,58%	2024-06-19	31 693 238	357 996
	Nordea Hypotek AB	39758273019	3,59%	2025-06-18	32 323 748	357 996
	Nordea Hypotek AB	39758342630	4,16%	2027-06-16	33 323 748	357 996
	Nordea Hypotek AB	39788906990	1,18%	2024-05-22	31 069 395	358 208
					128 410 129	1 432 196
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				64 931 504	
	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					121 249 149
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				144 750 000	144 750 000
	Summa ställda säkerheter				144 750 000	144 750 000
Not 17	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)				62 046 429	33 823 748
					63 478 625	35 255 944
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				602 690	495 452
	Upplupna räntekostnader				116 581	85 641
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				20 199	19 983
					739 470	601 076

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Adam Lundgren	Anna Köhlström	Erik Martinsson
---------------	----------------	-----------------

Isabelle Andersson	Richard Ahlgren	Lina Örn
--------------------	-----------------	----------

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Jim Wahlström
KPMG Auktoriserad revisor
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ormesta Park 1 i Örebro, org. nr 769628-4855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ormesta Park 1 i Örebro för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ormesta Park 1 i Örebro för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den

KPMG AB

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Ormesta Park 1 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD AHLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 17:10:30



ISABELLE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 16:58:55



LINA ÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 15:58:48



ERIK MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 15:20:26



ANNA KÖHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:59:02



ADAM LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 11:55:01



JIM WAHLSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 14:58:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Ormesta Park 1 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

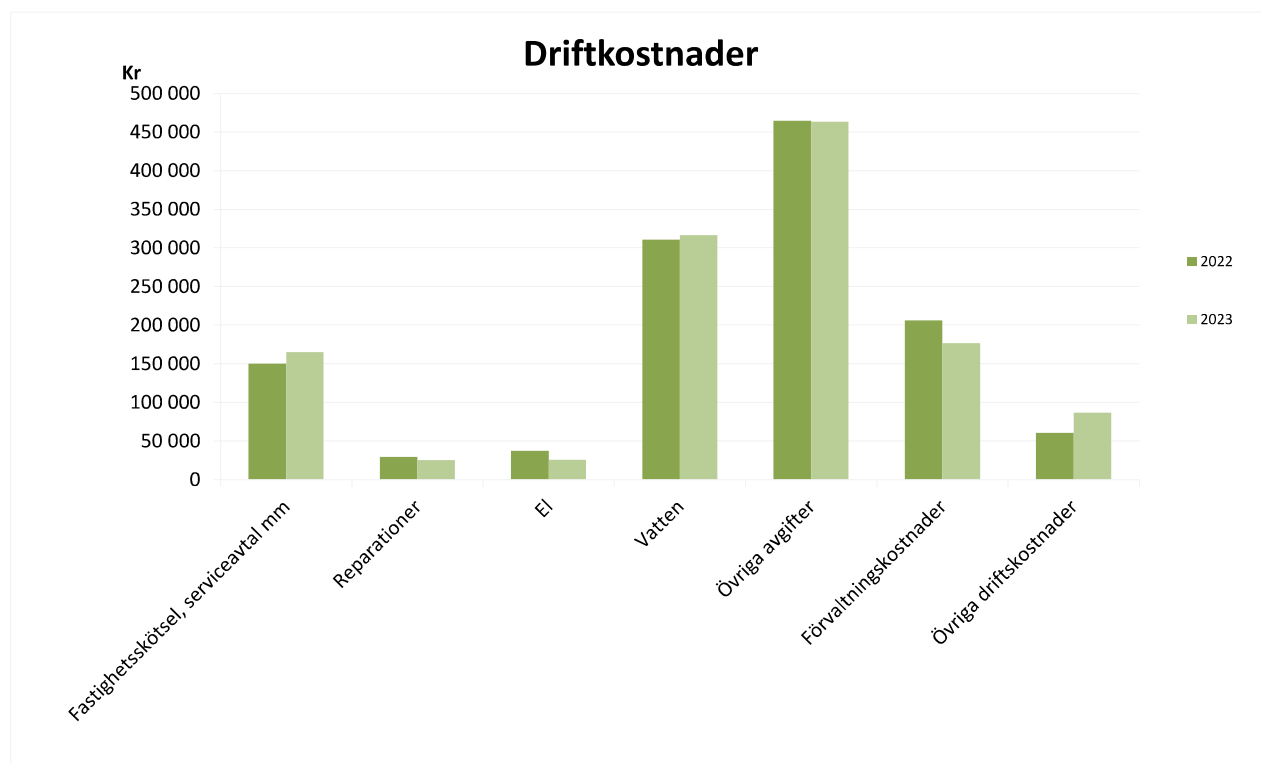
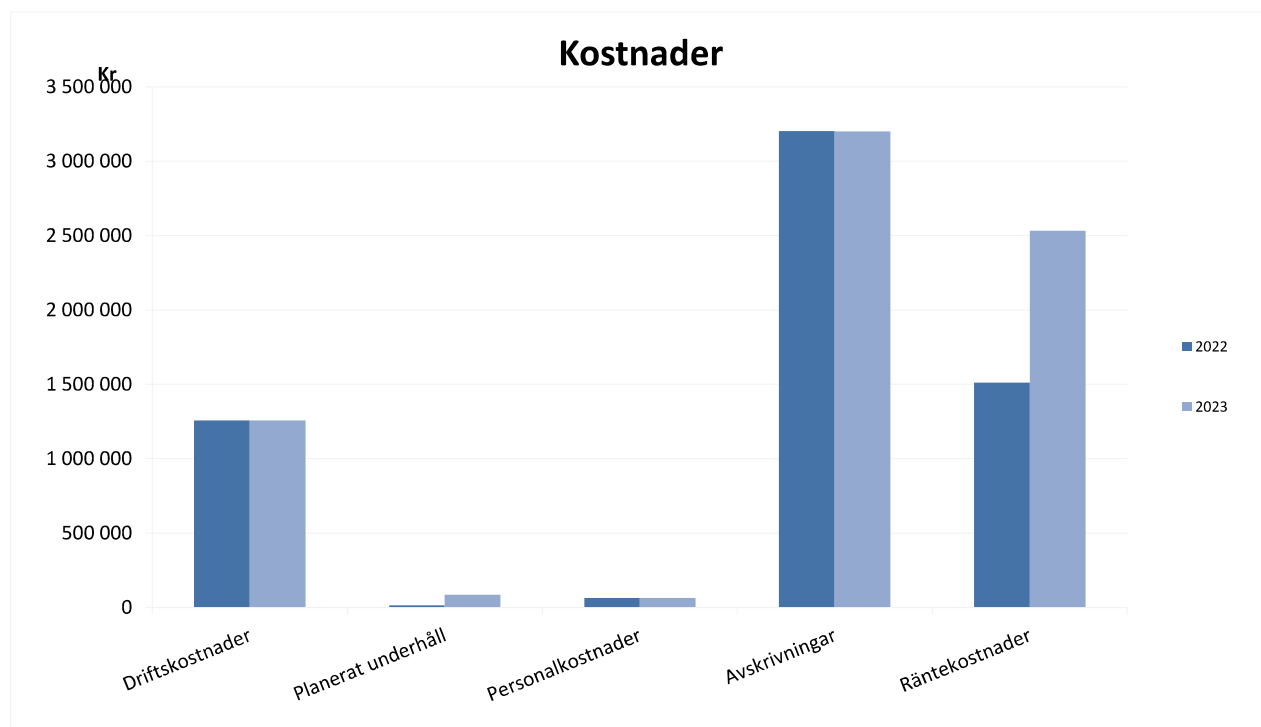
JIM WAHLSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 14:59:10



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Ormesta Park 1 i Örebro



203

KR/KVM

SPARANDE



11304

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



21%

RÄNTEKÄNSLIGHET



30

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



531

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 203 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 11304 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 21%	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 30 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + 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 531 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.

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 star något i årsredovisningen.