

Årsredovisning för
Brf Oset Park
769629-9788

Räkenskapsåret
2018-11-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oset Park, 769629-9788 får härmed avge årsredovisning för 2018-11-01 - 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Oset Park har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att på bostadsrättsföreningens fastighet upplåta bostäder och en gemensam utomhusmiljö för umgänge och rekreation, detta under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Örebro kommun och föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen

Föreningen bildades i mitten av 2015. Under 2016 förvärvade föreningen bolaget Oset Projekt AB, organisationsnummer 556993-8359. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Stjærtmesen1 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.

Genom överföringen 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 2019 var den 21,4%. Någon reservering för uppskjuten skatt har inte skett.

Styrelsesammansättning (sedan ordinarie stämma 2019-04-25)

Ordinarie ledamöter

Ulf Alinder

Per-Anders Andersson

Ida Elsgard Shire

David Simander

Anders Envall avgått och avregistrerad under räkenskapsåret

Suppelanter

Eva Brynte

Henrik Hagdahl

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har anlitat FF-Fastighetservice AB att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträde, inkl konstituerande.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19/04/25

Allmänt om verksamheten Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Stjærtmesen 1 i Örebro kommun och fastighetens bostadsrätter består av 43 st radhuslägenheter med adresser som har jämna gatunummer på Ulsavilagatan 2-18. På fastigheten finns utöver radhusen fyra gator, en gemensam grönyta samt en besöksparkering.

Fastighetsbeteckning: Stjærtmesen 1
Adress: Ulsavilagatan 2A-18E
Byggår: 2017
Taxeringsvärde: 73 100 000 varav byggnadsvärde 53 664 000 kronor
Total boyta: 5 117 kvm
Fastighetens areal: 11 285 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi kan konstatera att föreningens likvida situation är fortsatt stabil och att föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde. *Under året har styrelsen därför kunnat göra en större extraamortering av 2 miljoner på banklånen?*

Styrelsen har beslutat att höja amorteringstakten från 0,15 % till 1 % på tre av föreningens fyra lån. Styrelsen har också jobbat med att få ner föreningens låneräntor ytterligare i samband med årsförfallodagar vilket vi lyckats bra med. Det redovisade negativa resultatet är planerat och budgeterat, då detta kan härledas från avskrivningar och därmed inte påverkar föreningens kassaflöde.

För att även i fortsättningen kunna ha en likvid ekonomi i föreningen har styrelsen utifrån Konjunkturinstitutets rekommendationer valt att höja medlemsavgiften med 2,0 % även kommande verksamhetsår. Vid föreningens förra årsstämma beslutades det bl.a. om ändrade stadgar samt att vi skulle förlänga verksamhetsåret så att det gällde till 31 december 2019. Fr.o.m. 2020 så kommer verksamhetsåret följa kalenderåret.

Under året har styrelsen jobbat med att förbättra trafiksituationen på föreningens gator. Fartsänkande bumpers och blomlådor har placerats ut samt att förbudsskyltar med förbud mot genomfart har satts upp. Vi har låtit en arkitekt rita ett förslag på utformningen av grönytan utifrån de önskemål som kommit in från föreningens medlemmar. Offerter har inkommit från några entreprenörer som styrelsen skall besluta om.

Vi har låtit utföra en energibesiktning av föreningens fastighet då det är ett lagkrav. Uppskyltning av husnummer har monterats på gavlarna och kompletterande asfaltering av våra gator har utförts av NCC.

Snörasskydd har monterats på takens sydsida för att förhindra skador på ev. kommande byggen av uterum men även minska risken för personskador vid ev. snöras.

På våren och hösten har föreningens medlemmar hjälps åt med att göra iordning grönytan genom att lägga på ny jord på häcken, rensa och klippa häcken. Vi har byggt blomlådor och byggt hylla i Undercentralen. På sommaren har vi även hjälpts åt med att klippa gräset och rensa häcken på grönytan.

En mer tråkig händelse under året är att vi upptäckt att många har drabbats av vattenskadorna i golvet under sina kylskåp. Styrelsen har i separat informationsbrev uppmanat de boende till att vara noga med underhållet av kylskåpen så att dräneringen inte täpps igen.

Åtgärder av fel och brister som påvisats i samband med 2- årsbesiktningen kom igång i december och skall vara åtgärdade senast den 31 mars 2020.

Styrelsen har budgeterat 150 000 kr. för 2019 och ytterligare 150 000 kr för 2020 för att komma igång

med utvecklingen av grönytan. Vi hoppas att dessa totalt 300 000 kr. skall räcka till för att göra grunden med gångar, pergola, lekredskap, rabatter m.m. Grönytan kommer fortsätta utvecklas vartefter, även kommande år.

Vid årsskiftet 2019/2020 byter föreningen ekonomisk förvaltare från FF-Fastighetservice till HSB. Information om Mitt HSB där var och en av de boende kan gå in och få information m.m. kommer under våren 2020.

Under 2020 ändrade vi stadgar och med detta bytte vi räkenskapsåret till kalenderåret. Vi blev även efterdebiterade under 2020 med en vattenkostnad på 141 tkr.

Till sist vill vi i styrelsen tacka för det gångna året och ser fram emot ett nytt spännande verksamhetsår med nya utmaningar.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Örebro kommun och föreningen är ett privatbostadsföretag.

Flerårsöversikt(Kr)

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015
Nettoomsättning	2 999 153	2 514 727	209 727	
Resultat efter finansiella poster	-576 066	-395 330	54 892	
Soliditet, %	59	58	45	34
Balansomslutning	167 735 340	170 900 117	219 622 679	26 091 946
Årsavgift per kvm	586	491	492	
Lån per kvm	13 508	13 989	13 189	
Elkostnad per kvm	5	6		

2018/2019 räkenskapsår är förlängt därför är jämförbarheten bristande.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	98 935 000	35 558	219 334	-395 330
Fonddisp enl årsstämmobeslut		73 100	-73 100	
Omföring eget kapital			-395 330	395 330
Årets resultat				-576 066
Belopp vid årets slut	98 935 000	108 658	-249 096	-576 066

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-249 097
Årets resultat	-576 066
Totalt	-825 163
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	73 100
Balanseras i ny räkning	-898 263
Summa	-825 163

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-11-01- 2019-12-31</i>	<i>2017-11-01- 2018-10-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 999 153	2 514 727
Övriga rörelseintäkter		16 472	-
Summa rörelseintäkter		3 015 625	2 514 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-423 571	-155 197
Övriga externa kostnader	4	-358 470	-278 928
Personalkostnader		-83 756	-40 359
Avskrivningar		-1 930 787	-1 695 157
Summa rörelsekostnader		-2 796 584	-2 169 641
Rörelseresultat		219 041	345 086
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-795 107	-740 416
Summa finansiella poster		-795 107	-740 416
Resultat efter finansiella poster		-576 066	-395 330
Årets resultat		-576 066	-395 330

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-10-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	166 814 134	168 554 871
Summa materiella anläggningstillgångar		166 814 134	168 554 871
Summa anläggningstillgångar		166 814 134	168 554 871
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2	10 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 097	36 154
		59 099	46 788
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		862 107	2 298 458
Summa kassa och bank		862 107	2 298 458
Summa omsättningstillgångar		921 206	2 345 246
SUMMA TILLGÅNGAR		167 735 340	170 900 117

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-10-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		98 935 000	98 935 000
Fond för yttre underhåll		108 658	35 558
Summa bundet eget kapital		99 043 658	98 970 558
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-249 097	219 334
Årets resultat		-576 066	-395 330
Summa fritt eget kapital		-825 163	-175 996
Summa eget kapital		98 218 495	98 794 562
<i>Kortfristiga skulder</i>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	69 120 088	71 580 715
Leverantörsskulder		24 677	1 066
Skatteskulder		102 380	170 600
Övriga skulder		28 209	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 491	353 174
Summa kortfristiga skulder		69 516 845	72 105 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 735 340	170 900 117

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämnat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Genomsnittlig avskrivning för byggnader sker med 1.48%.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer

beskattas den med statlig inkomsskatt om 21,4%

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Nordea. Den del av lånet som ska amorteras inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Anställda

Medelantalet anställda är 0.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-11-01- 2019-12-31	2017-11-01- 2018-10-31
Årsavgifter bostäder	2 999 153	2 514 727
Summa	2 999 153	2 514 727

Not 3 Driftskostnader

	2018-11-01- 2019-12-31	2017-11-01- 2018-10-31
Fastighetsskötsel	37 662	21 671
Reparation & underhåll	16 960	13 813
El	23 363	30 780
Vatten	234 993	10 811
Snöröjning	41 431	3 969
Försäkringspremier	53 730	44 443
Kabel-TV	13 766	29 711
Övriga kostnader	1 666	
Summa	423 571	155 198

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-11-01- 2019-12-31	2017-11-01- 2018-10-31
Data	170 777	217 621
Förvaltningsarvode	66 446	48 852
Övr.förvaltningskostnader	11 971	5 858
Bankkostnader	7 491	5 997
Förbrukningskostnader	62 492	
Övriga avdragsg, Kostnader	39 293	600
Summa	358 470	278 928

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-10-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	170 394 000	170 394 000
-Anskaffningar	190 050	
Vid årets slut	170 584 050	170 394 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 839 129	-143 972
-Årets avskrivning	-1 930 787	-1 695 157
Vid årets slut	-3 769 916	-1 839 129
Redovisat värde vid årets slut	166 814 134	168 554 871
Bokfört värde byggnader	107 810 598	109 551 335
Bokfört värde mark	59 003 536	59 003 536
Redovisat värde vid årets slut	166 814 134	168 554 871

Not 6 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-10-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Nordea Hypotek 3978 88 33335	17 855 606	17 904 199
Nordea Hypotek 3978 89 42601	16 721 538	17 904 199
Nordea Hypotek 3978 89 42628	16 721 538	17 892 571
Nordea Hypotek 3978 88 12139	17 821 406	17 879 746
	69 120 088	71 580 715

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-10-31
Fastighetsinteckningar	71 659 000	71 659 000

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Summan av eget kapital och eget-kapital-delen i obeskattade reserver vid årets utgång i förhållande till balansomslutning.

Belåning per kvm (BOA)

Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)

Total årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

Underskrifter

Örebro 2020

Ulf Alinder

Ida Elsgard Shire

Per-Anders Andersson

David Simander

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB