

Årsredovisning för
Brf Oset Park
769629-9788

Räkenskapsåret
2017-11-01 - 2018-10-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oset Park, 769629-9788 får härmed avge årsredovisning för 2017-11-01 - 2018-10-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Örebro.

Föreningen

Föreningen bildades i slutet av 2014. Under 2015 förvärvade föreningen bolaget Oset Projekt AB, organisationsnummer 556993-8359. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Stjærtmesen1 som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 11 285 kvm, varav bostadsarea 5 118,5 kvm. Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförandet av 43 st radhus med tillhörande besöksparkering. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Anebyhusgruppen Contracting AB. Säljaren av bolaget Oset Projekt AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av radhusen och föreningen köper 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 2017 var den 22%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Styrelsesammansättning (sedan ordinarie stämma 2017-11-01)

Ordinarie ledamöter

Anders Envall,
Ulf Alinder
Per-Anders Andersson
Ida Elsgard Shire
Tomas Rylander

Suppelanter

Anna Ragnarsson Preinert
David Simander

Revisor

Per Gillmert.

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 16 april 2018.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stjærtmesen 1

Adress: Ulsavilagatan

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

Föreningen är nyetablerad och befinner sig ännu i en formativ fas gällande föreningsstruktur och boendemiljö. Den ekonomiska situationen är stabil och föreningen uppvisar ett starkt kassaflöde.

Under året har styrelsen därav kunnat öka amorteringarna på banklånen.

Det redovisade negativa resultatet är planerat och budgeterat, då detta kan härledas från avskrivningar och därmed inte påverkar föreningens kassaflöde.

Medlemsavgiften kommer att höjas med 2,5% kommande verksamhetsår.

Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2015
Nettoomsättning	2 519 217	209 727		
Resultat efter finansiella poster	-365 605	54 892		
Soliditet, %	58	45	34	
Balansomslutning	170 889 483	219 622 679	26 091 946	12 500
Årsavgift per kvm	492	492		
Lån per kvm	13 989	13 189		
Elkostnad per kvm	6	-		

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	98 935 000	-	-	54 892
Resultat disp enligt stämmobeslut			54 892	-54 892
Belopp vid årets slut	98 935 000	-	54 892	-

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	54 892
Totalt	54 892
Styrelsen föreslår att	
Balanseras i ny räkning	-102 514
Summa	-102 514

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-11-01- 2018-10-31</i>	<i>2016-11-01- 2017-10-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 519 217	-
Summa rörelseintäkter		<u>2 519 217</u>	<u>-</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-112 875	-
Övriga externa kostnader		-441 252	-
Avskrivningar		-1 695 157	-
Summa rörelsekostnader		<u>-2 249 284</u>	<u>-</u>
Handelsvaror		-21 671	-
Rörelseresultat		<u>248 262</u>	<u>-</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-613 867	-
Summa finansiella poster		<u>-613 867</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-365 605</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>-</u>	<u>-</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-10-31</i>	<i>2017-10-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	168 554 871	170 250 028
Summa materiella anläggningstillgångar		168 554 871	170 250 028
Summa anläggningstillgångar		168 554 871	170 250 028
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	2 106 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 154	21 657
		36 154	2 127 902
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 298 458	47 244 749
Summa kassa och bank		2 298 458	47 244 749
Summa omsättningstillgångar		2 334 612	49 372 651
SUMMA TILLGÅNGAR		170 889 483	219 622 679

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-10-31</i>	<i>2017-10-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		98 935 000	98 935 000
Summa bundet eget kapital		98 935 000	98 935 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		254 892	200 000
Årets resultat		-	54 892
Summa fritt eget kapital		254 892	254 892
Summa eget kapital		99 189 892	99 189 892
<i>Långfristiga skulder</i>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	71 476 335	67 487 132
Summa långfristiga skulder		71 476 335	67 487 132
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	104 380	-
Leverantörsskulder		1 066	4 125
Skatteskulder		170 600	170 600
Övriga skulder		-	50 174 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		312 816	2 596 544
Summa kortfristiga skulder		588 862	52 945 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 255 089	219 622 679

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.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	200 år
Platta, grundläggning, markarbeten	200 år
Tak, fasad, fönster, dörrar	50 år
Värmepumpar, undercentraler	20 år
Installationer	50 år
Vitvaror	15 år
Våtrum	50 år
Kök	30 år
Övrigt	50 år

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 inkomstskatt om 22%.

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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tar upp när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en laglig rätt att kvitta beloppen samt när det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-11-01- 2018-10-31	2016-11-01- 2017-10-31
Årsavgifter bostäder	2 519 053	209 727
Övriga intäkter		35 692
Summa	2 519 053	245 419

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2017-11-01- 2018-10-31	2016-11-01- 2017-10-31
Medelantalet anställda		
Totalt	-	-

Not 4 Driftskostnader

	2017-11-01- 2018-10-31	2016-11-01- 2017-10-31
Fastighetsskötsel	21 671	10 688
Reparation & underhåll	14 926	-
El	30 672	-
Vatten	10 811	-
Snöröjning	3 969	-
Försäkringspremier	22 786	3 790
Kabel-TV	29 710	-
Summa	134 545	14 478

Not 5 Byggnader och mark

	2018-10-31	2017-10-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	170 394 000	
-Nyanskaffningar		147 512 350
Vid årets slut	170 394 000	147 512 350
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-143 972	
-Årets avskrivning	-1 695 157	-
Vid årets slut	-1 839 129	-
Redovisat värde vid årets slut	168 554 871	147 512 350

Redovisat värde vid årets slut

- -

Not 6 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2018-10-31</i>	<i>2017-10-31</i>
Nordea Hypotek 3978 88 12104	2018-12-07	1,010%	17 904 199	
Nordea Hypotek 3978 88 12112	2018-12-07	0,900%	17 904 199	
Nordea Hypotek 3978 88 12120	2019-11-13	1,0%	17 892 571	
Nordea Hypotek 3978 88 12139	2020-11-11	1,150%	17 879 746	
Byggnadskreditiv				67 487 132
Summa			71 580 715	67 487 132
Avgår kortfristig del inom 1 år			-104 380	-
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-417 520	
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-71 058 815	
			-71 580 715	-

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2018-10-31</i>	<i>2017-10-31</i>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

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 2019

Anders Envall

Per-Anders Andersson

Ulf Alinder

Tomas Rylander

Ida Elsgard Shire

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Per Gillmert
Auktoriserad revisor