



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Brunnsparken 2 i Örebro



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsparken 2 i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769627-7172 får härmed avge 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. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-09-11. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-23.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-03-04. Föreningen (769627-7172) förvärvade fastigheten i Örebro kommun 2014-12-22 från Kärnhem Projektbolag 3 AB (556975-2537). Samtliga föreningens lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brunnen 5	2014-12-22	2014

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 305
15	p-platser	0
<b>Totalt 30 objekt</b>		<b>1 305</b>

Föreningens fastighet består av 15 bostadsrättslägenheter i en huskropp med 4 våningar, lägenheter fördelas på: 7 st 3 rok, 8 st 4 rok.

## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Parklyckan GA:6	G:A		15 / 45	Parkering, Carport, Soprum, Grönområde, Angöring, Dagvattenanläggning, Väg samt tillhöriga anordningar.
Örebro Parklyckan GA:5	G:A		15 / 49	Väg med vändficka

### Totalt 2 objekt

Fastighetsskötseln har utförts av Egeryds. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Margareta Främlinge	Ordförande	2023-07-09	
Jenny Häggström	Ordförande	2021-12-10	2023-07-09
Muloud Abdelzaeh	Ledamot	2023-07-09	
Peter Norgren	Ledamot	2022-06-19	
Lena Wiklander	Suppleant	2023-07-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Margareta Främlinge och Peter Norgren samt suppleanten Lena Wiklander.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Främlinge, Muloud Abdelzaeh och Peter Norgren.

Revisorer har varit: Helena Fälton Björkman på Advice Revision i Växjö AB.

Valberedning har varit: Christer Johansson (sammanställande) och Christoffer Arvidsson, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare har varit: Egeryds fastighetsförvaltning AB.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05 i Adolfbergs kyrka. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 850 000 kr. Under året har föreningen amorterat 150 000 kr.

De senaste åren har räntorna ökat kraftigt och för att minska risken för kraftiga svängningar i räntekostnaderna har styrelsen sett till att de två lån som föreningen har är bundna på två år och löper ut omlott varje år.

Styrelsen gör bedömningen att räntorna nu är på väg ned, men att det lån som löper ut vid nyår 2024/2025 kommer att bindas om till en betydligt högre ränta.

Styrelsen bedömer att månadsavgifterna troligtvis behöver höjas 2025 för att undvika negativt kassaflöde till följd av ökade ränte- och driftkostnader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Enligt stadgarna ska avsättning till fond för yttre underhåll ske enligt underhållsplan. Årets avsättning uppgår till 125 533 kr.

Fastighetsbesiktning har ej utförts då detta ej är ett krav enligt föreningens stadgar.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2023	Gemensam el (IMD)

I början av året infördes gemensam el (IMD) och belysningen i trapphuset bytes ut till energisnålare lampor med längre hållbarhet.

Under hösten skedde ommålning av gästparkeringsrutorna enligt underhållsplanen.

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

Inga större planerade investeringar eller underhåll kommer ske närmsta år.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

Informationsblad har delats ut till medlemmarna med allmän information under året.

Föreningen har en egen hemsida med adressen: <http://www.brffbrunnsparken2.bostadsraterna.se/>

Föreningen har även en egen e-postadress: [brffbrunnsparken2iorebro@outlook.com](mailto:brffbrunnsparken2iorebro@outlook.com)

En gemensam städdag genomfördes lördagen den 22:e april med korvgrillning. Den 9:e december hölls adventsfika för föreningens medlemmar i entrén.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	0	306	166	171	145
Skuldsättning, kr/kvm	10 613	10 728	10 843	10 958	11 073
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 613	10 728	10 843	10 958	11 073
Räntekänslighet, %	15	15	14	14	15
Energikostnad, kr/kvm	145	124	127	100	121
Årsavgifter, kr/kvm	747	704	769	760	760
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	85	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	799	826	773	761	761
Nettoomsättning, tkr	1 043	987	1 003	993	992
Resultat efter finansiella poster, tkr	-290	63	-69	-62	-174
Soliditet, %	66	66	65	65	65

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, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter inkl. IMD (2023) 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

Föreningen redovisar ett underskott för år 2023. Underskottet beror på ökade räntekostnader vid villkorsändring av befintliga lån samt avskrivningskostnader.

Underskottet påverkar även kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen eftersträvar hela tiden ett positivt kassaflöde och har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	27 120 000	0	0	27 120 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	331 275	0	125 533	456 808
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>27 451 275</b>	<b>0</b>	<b>125 533</b>	<b>27 576 808</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-313 454	62 562	-125 533	-376 424
Årets resultat, kr	62 562	-62 562	-289 741	-289 741
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-250 892</b>	<b>0</b>	<b>-415 274</b>	<b>-666 165</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>27 200 383</b>	<b>0</b>	<b>-289 741</b>	<b>26 910 643</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 533 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-250 891
Årets resultat, kr	-289 741
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-540 632</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-125 533
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-666 165</b>

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 042 681	987 000
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	90 675
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 042 681</b>	<b>1 077 675</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-535 842	-461 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 758	-20 317
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-79 533	-57 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-288 814	-285 425
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-936 947</b>	<b>-825 530</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>105 734</b>	<b>252 145</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 881	1 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-409 357	-190 795
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-395 475</b>	<b>-189 583</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-289 741</b>	<b>62 562</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 40 153 578	40 375 192
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>40 153 578</u>	<u>40 375 192</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>40 153 578</b>	<b>40 375 192</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 11 1 264	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 731 557	574 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 444	46 669
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>797 265</u>	<u>620 820</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 13 87 412	511 957
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>884 677</b>	<b>1 132 776</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>41 038 255</b>	<b>41 507 968</b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 120 000	27 120 000
Fond för yttre underhåll		456 808	331 275
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>27 576 808</u>	<u>27 451 275</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-376 424	-313 454
Årets resultat		-289 741	62 562
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-666 166</u>	<u>-250 891</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>26 910 642</u></b>	<b><u>27 200 384</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 650 000	8 200 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 650 000</u>	<u>8 200 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 200 000	5 800 000
Leverantörsskulder		93 967	87 711
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 015	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	180 631	219 874
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 477 613</u>	<u>6 107 585</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>14 127 613</u>	<u>14 307 585</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>41 038 255</u></b>	<b><u>41 507 968</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-289 741	62 562
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	288 814	285 425
Kassaflöde från löpande verksamhet	-928	347 987
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 841	-46 669
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-29 972	18 364
Kassaflöde från löpande verksamhet	-66 740	319 682
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter och mark	-67 200	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-67 200	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-150 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-283 940</b>	<b>169 682</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 086 093</b>	<b>916 411</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>802 153</b>	<b>1 086 093</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%	
Ursprunglig byggnad		0,83
Tillkommande utgifter (IMD)		5,00

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### 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
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	918 600	918 600
Hyror	75 600	75 600
Övriga avgifter	56 851	0
Övriga intäkter	1 830	0
Bruttoomsättning	1 052 881	994 200
Hysesbortfall	-10 200	-7 200
	<b>1 042 681</b>	<b>987 000</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter (vändningsbokningar 2021)	0	90 675
	<b>0</b>	<b>90 675</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	154 725	116 711
Reparationer	46 479	35 799
El	63 438	46 896
Uppvärmning	84 679	73 471
Vatten	41 685	41 006
Övriga avgifter	78 850	42 691
Gemensamhetsanläggning	0	20 385
Förvaltningskostnader	59 773	29 440
Övriga driftskostnader	6 214	4 270
Planerat underhåll	0	51 125
	<b>535 842</b>	<b>461 794</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	1 612	0
Porto och bankavgifter	2 238	0
Juridiska avgifter	450	0
Revisionskostnad	11 500	11 375
Medlems- och styrelseaktiviteter	4 144	2 217
Övriga kostnader	12 814	6 725
	<b>32 758</b>	<b>20 317</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	56 701	49 001
Övriga arvoden	7 500	0
Sociala kostnader	15 332	8 993
	<b>79 533</b>	<b>57 994</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	288 814	285 425
	<b>288 814</b>	<b>285 425</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	13 879	1 212
Ränteintäkter skattekonto	2	0
	<b>13 881</b>	<b>1 212</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	409 267	190 795
Övriga finansiella kostnader	90	0
	<b>409 357</b>	<b>190 795</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	34 388 500	34 388 500
Årets investeringar	67 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 455 700	34 388 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 013 308	-1 727 883
Årets avskrivningar	-288 814	-285 425
Utgående avskrivningar	-2 302 122	-2 013 308
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 153 578</b>	<b>32 375 192</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	8 000 000	8 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 000 000	8 000 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>40 153 578</b>	<b>40 375 192</b>
Taxeringsvärde för Brunnen 5 i Örebro. Värdeår 2014.		
Byggnad - bostäder hyreshus	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000
Mark - bostäder hyreshus	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde totalt	33 000 000	33 000 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 11 Kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 264	0		
		<b>1 264</b>	<b>0</b>		
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		16	14		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		714 741	574 136		
Övriga fordringar (moms)		16 800	0		
		<b>731 557</b>	<b>574 150</b>		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		87 412	511 957		
		<b>87 412</b>	<b>511 957</b>		
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	27 120 000	331 275	-313 454	62 562	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			62 562	-62 562	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		125 533	-125 533		
Årets resultat				-289 741	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>27 120 000</b>	<b>456 808</b>	<b>-376 424</b>	<b>-289 741</b>	
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Danske Bank	13020132924	3,75%	2024-12-30	8 200 000	100 000
Stadshypotek AB	666668	3,55%	2025-12-31	5 650 000	0
				13 850 000	100 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>5 650 000</b>	
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					13 350 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				15 268 500	15 268 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>15 268 500</b>	<b>15 268 500</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				100 000	150 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 100 000	5 650 000
				<b>8 200 000</b>	<b>5 800 000</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				765	0
Källskatt				2 250	0
				<b>3 015</b>	<b>0</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				88 939	87 184
Upplupna räntekostnader				2 265	1 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				89 427	131 548
				<b>180 631</b>	<b>219 874</b>

---

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Muloud Abdelzaeh

Peter Norgren

Margareta Främlinge

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Av stämman vald revisor  
Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brunnsparken 2 i Örebro

Org.nr 769627-7172

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brunnsparken 2 i Örebro för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Brunnsparken 2 i Örebro för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Brunnsparken 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARGARETA FRÄMLINGE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 05:38:31



**PETER NORGRÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 15:40:15



**MULOUD ABDELZAEH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 20:10:33



**HELENA FÄLTON BJÖRKMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 10:59:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

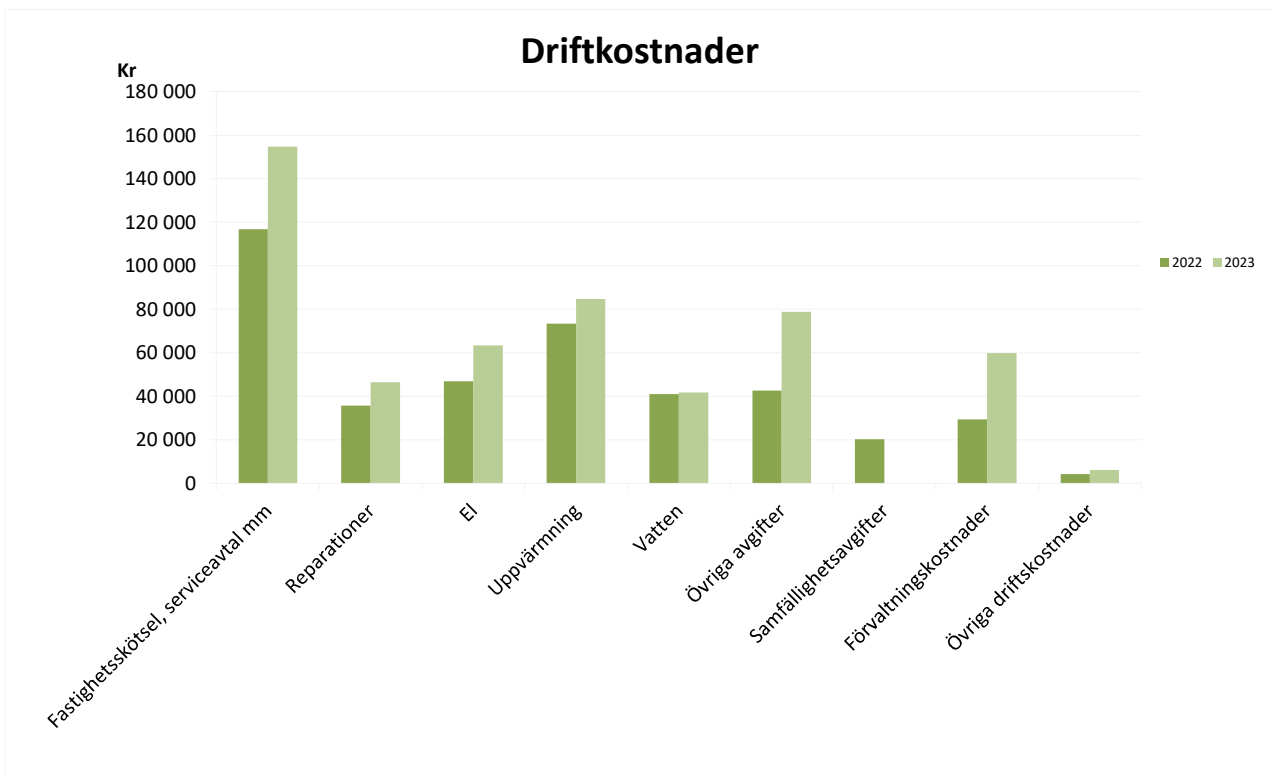
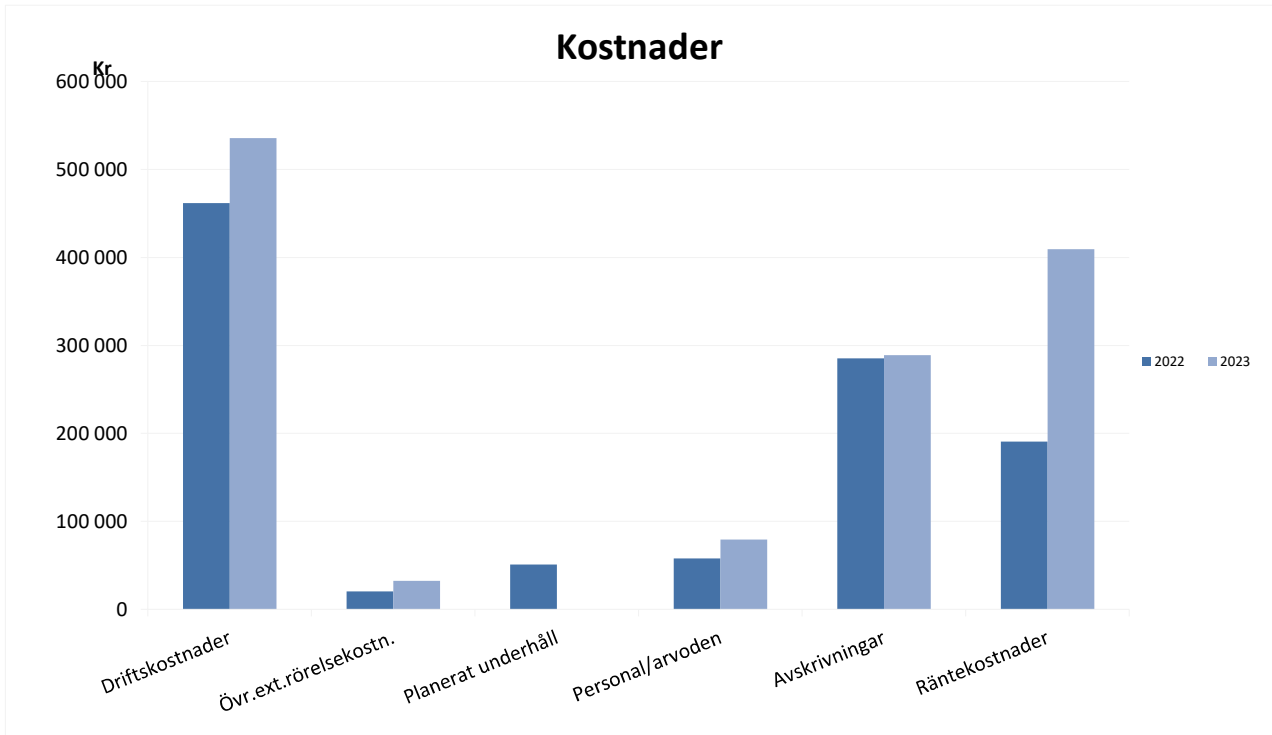
Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Brunnsparken 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HELENA FÄLTON BJÖRKMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 10:58:39







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Bostadsrättsföreningen Brunnsparken 2 i Örebro



0

KR/KVM  
SPARANDE



10613

KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



15%

RÄNTEKÄNSLIGHET



145

KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



747

KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 0 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 10613 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
	<b>Räntekänslighet</b>  15%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  145 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 747 kr/kvm	Totala årsavgifter inkl. IMD 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.