

ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Brunnsparken i Örebro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Brunnsparken i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 769626-0525 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2013-03-14.

Föreningen äger fastigheterna Parklyckan 49, 50 och 51 i Örebro, vilka färdigställdes under december 2014.

På fastigheterna finns 2 hus fördelat på 15 lägenheter i varje hus med adress Brunnsluckevägen 4-6. Husen har fyra våningar och är anslutna för elleverans och fjärrvärme via EON. Individuell mätning av hushållsel samt gemensam mätning av värme och vatten.

Föreningens 30 lägenheter fördelar sig enligt följande:

14 st	3 rok	79 m ²
16 st	4 rok	94 m ²

Föreningen äger och förvaltar

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.

Fastighetsskötseln har utförts av Riksbyggen. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Digital-TV levereras via Telia.

Inom föreningen finns 16 p-platser under tak, 20 utan tak med motorvärmare samt 5 utan tak och motorvärmare.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 610
Totalt 30 objekt		2 610

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Nymark	Ordförande
Bernt Åkesson	Ledamot
Cecilia Bergh	Ledamot
Suada Besic	Suppleant
Johanna Haglert	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Nymark

Firman tecknas två i förening av Bernt Åkesson, Cecilia Bergh, Johanna Haglert och Peter Nymark.

Revisor har varit Åsa Axell BoRevision AB.

Valberedning har varit: Peter Nymark.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%, fr.o.m. 2023-07-01 med +18,1%. En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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 150 000 kr. Under året har föreningen bl a haft OVK-besiktning, filterbyte och stamspolning.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Styrelsen har en egen hemsida: www.brunnsparken.nu.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	243	211	219	225	175
Skuldsättning, kr/kvm	9 041	9 790	9 849	9 916	9 982
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 041	9 790	9 849	9 916	9 982
Räntekänslighet, %	12	15	16	16	16
Energikostnad, kr/kvm	168	157	141	109	130
Årsavgifter, kr/kvm	727	640	606	606	606
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	88	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	805	706	687	684	690
Nettoomsättning, tkr	2 102	1 844	1 792	1 785	1 801
Resultat efter finansiella poster, tkr	-10	-22	-36	-20	-103
Soliditet, %	69	68	68	64	64

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 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.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Uppkommen förlust beror på att ett lån har satts om och fått högre ränta under året. Ränteökningen har finansieras genom höjning av årsavgiften 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	53 940 000	0	0	53 940 000
Uppskrivningsfond, kr	7 355 600	0	-65 675	7 289 925
Underhållsfond, kr	1 029 824	0	77 766	1 107 590
S:a bundet eget kapital, kr	62 325 424	0	12 091	62 337 515
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 651 605	-22 338	-12 091	-7 686 035
Årets resultat, kr	-22 338	22 338	-9 540	-9 540
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 673 943	0	-21 631	-7 695 575
S:a eget kapital, kr	54 651 481	0	-9 540	54 641 940

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 72 234 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	-7 673 944
Årets resultat, kr	-9 540
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	72 234
Förskjutning uppskrivningsfond	65 675
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 695 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 695 575
------------------------------------	-------------------

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
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 102 336	1 843 701
Summa rörelseintäkter		2 102 336	1 843 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 122 416	-1 039 788
Övriga externa kostnader	Not 4	-22 551	-23 219
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-66 875	-61 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572 625	-572 625
Summa rörelsekostnader		-1 784 466	-1 697 183
Rörelseresultat		317 870	146 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 331	3 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 741	-172 166
Summa finansiella poster		-327 410	-168 857
Årets resultat		-9 540	-22 338

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6 77 698 872	78 271 496
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>77 698 872</u>	<u>78 271 496</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>77 698 872</u>	<u>78 271 496</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	0	18 606
Övriga kortfristiga fordringar	35 874	35 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>215 247</u>	<u>123 635</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	251 121	177 447
<i>Kassa och bank</i>	Not 7 778 655	2 120 275
Summa omsättningstillgångar	<u>1 029 776</u>	<u>2 297 722</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>78 728 648</u>	<u>80 569 218</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 940 000	53 940 000
Uppskrivningsfond		7 289 925	7 355 600
Fond för yttre underhåll		1 107 590	1 029 824
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>62 337 515</u>	<u>62 325 424</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 686 035	-7 651 605
Årets resultat		-9 540	-22 338
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-7 695 575</u>	<u>-7 673 944</u>
Summa eget kapital		<u>54 641 940</u>	<u>54 651 480</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	0	16 416 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>16 416 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	23 596 500	9 135 000
Leverantörsskulder		118 155	139 762
Övriga kortfristiga skulder		6 801	4 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 251	221 603
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>24 086 707</u>	<u>9 501 238</u>
Summa skulder		<u>24 086 707</u>	<u>25 917 738</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>78 728 648</u>	<u>80 569 218</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-9 540	-22 338
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>572 625</u>	<u>572 625</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	563 085	550 286
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 674	-56 589
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>123 970</u>	<u>24 917</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	613 380	518 614
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>0</u>	<u>13 533</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	13 533
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-1 955 000</u>	<u>-155 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 955 000	-155 000
Årets kassaflöde	-1 341 620	377 147
Likvida medel vid årets början	2 120 275	1 427 679
Likvida medel vid årets slut	778 655	2 120 275

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

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
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 810 860	1 581 672
Hyror	188 685	179 700
Övriga avgifter	86 558	88 272
Övriga intäkter	50 463	27 757
Bruttoomsättning	<u>2 136 566</u>	<u>1 877 401</u>
Hysesbortfall	-34 230	-33 700
	<u>2 102 336</u>	<u>1 843 701</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	273 478	261 309
Reparationer	31 153	51 799
El	158 735	168 235
Uppvärmning	198 273	168 463
Vatten	82 682	74 228
Sophämtning	89 231	87 676
Övriga avgifter	152 916	147 064
Förvaltningskostnader	62 669	77 768
Övriga driftskostnader	1 045	3 247
Planerat underhåll	72 234	0
	<u>1 122 416</u>	<u>1 039 788</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Juridiska avgifter	0	279
Revisionskostnad	15 875	15 900
Medlems- och styrelseaktiviteter	6 676	6 237
Övriga kostnader	0	803
	<u>22 551</u>	<u>23 219</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala kostnader	14 375	13 251
	<u>66 875</u>	<u>61 551</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	59 458 996	59 334 000
Omklassificeringar	0	124 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 458 996	59 458 996
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 968 100	-3 461 150
Årets avskrivningar	-506 950	-506 950
Utgående avskrivningar	-4 475 050	-3 968 100
Ingående uppskrivning	7 355 600	7 421 275
Årets avskrivning på uppskrivningsbelopp	-65 675	-65 675
Utgående uppskrivning	7 289 925	7 355 600
Bokfört värde	62 273 872	62 846 496
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 425 000	15 425 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 425 000	15 425 000
Bokfört värde	15 425 000	15 425 000
Summa byggnader och mark	77 698 872	78 271 496

Taxeringsvärde för Parklyckan 49 m.fl. i Örebro. Värdeår 2014.

Byggnad - bostäder hyreshus	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000
Mark - bostäder hyreshus	15 200 000	15 200 000
	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde totalt	67 200 000	67 200 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 7	Kassa och bank		
	Bankkonto Swedbank	454 927	1 804 826
	Bankkonto SBAB	323 728	315 449
		778 655	2 120 275
Not 8	Eget kapital		
		Medlemsinsatser	
		Insatser	Uppskrivnings- fond
			Underhålls- fond
			Balanserat resultat
			Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	53 940 000	7 355 600
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma		1 029 824
	Omföring uppskrivningsfond		-65 675
	Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-72 234
	Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		150 000
	Årets resultat		
	Belopp vid årets slut	53 940 000	7 289 925
		1 107 590	-7 686 035
			-9 540
Not 9	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
			Konv.datum
			Belopp
			Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39758207768	0,67%
			2024-06-19
			16 416 500
			55 000
	Nordea Hypotek AB	39758342118	4,57%
			2024-06-21
			7 180 000
			100 000
			23 596 500
			155 000
	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		22 821 500
	Ställda säkerheter		
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
	Fastighetsinteckningar		28 700 000
	Summa ställda säkerheter		28 700 000
Not 10	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		155 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)		23 441 500
			23 596 500
			9 135 000

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Bernt Åkesson

Cecilia Bergh

Johanna Haglert

Peter Nymark

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Åsa Axell

BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brunnsparken i Örebro, org.nr. 769626-0525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunnsparken i Örebro för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brunnsparken i Örebro för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

PETER NYMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:32:41



CECILIA BERGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 13:41:27



BERNT ÅKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 12:49:16



JOHANNA HAGLERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 20:35:16



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 10:54:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

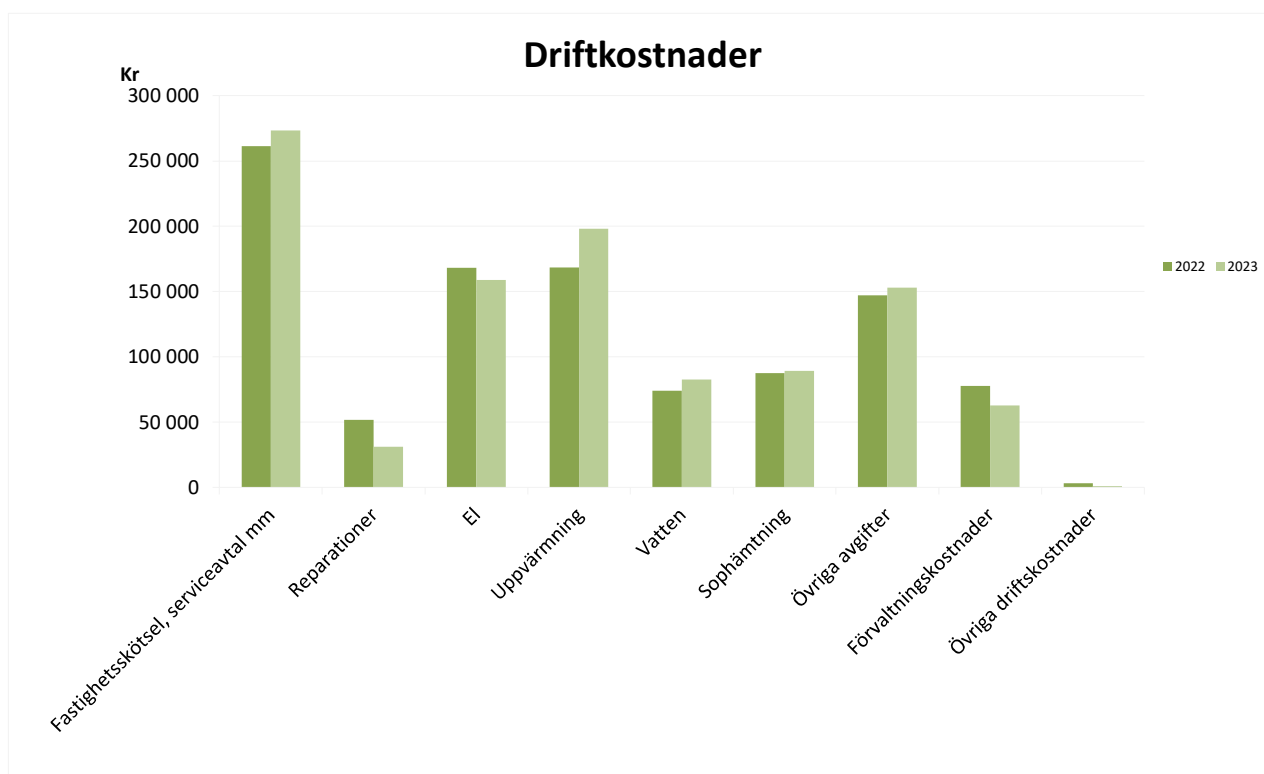
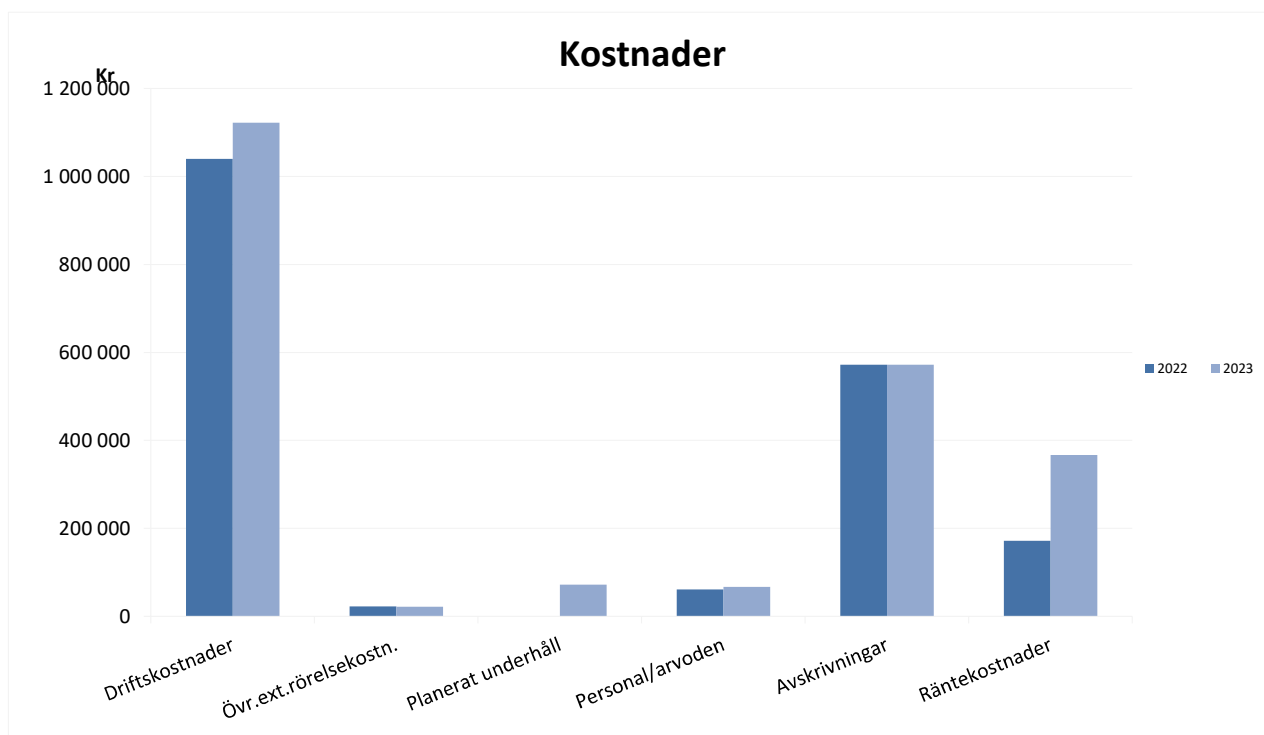
Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Brunnsparken i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 10:55:57







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Brunnsparken i Örebro



243
KR/KVM
SPARANDE



9041
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



12%
RÄNTEKÄNSLIGHET



168
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



727
KR/KVM
ÅRSVIGT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 243 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 9041 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 12%	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 168 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 727 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.