

Årsredovisning för  
**Brf Ormesta Park 1**  
769628-4855

Räkenskapsåret  
**2017-09-01 - 2018-08-31**

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

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Ormesta Park 1, 769628-4855 får härmed avge årsredovisning för 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 Ormesta Projekt AB, organisationsnummer 556973-0632. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Örebro Näktergalen 3 som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 22 884 kvm, varav bostadsarea 10 948 kvm. Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförandet av 95 st radhus med tillhörande parkeringsplatser samt ytterligare 29 st parkeringsplatser på gemensam yta. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Anebyhusgruppen Contracting AB. Säljaren av bolaget Ormesta 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 i november 2015 och avslutades under sommaren 2017.

Genom överföringen av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 59,1 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 2018-01-25)**

#### **Ordförande:**

Christoffer Rosén

#### **Ordinarie ledamöter**

Erika Nilsson, sekreterare

Magnus Ahlin

Martin Thorsson

Andreas Tysk

Mårten Millgårdh

Aina Rundgren

#### **Suppelanter**

Niklas Fridell

Daniel Hilmersson

#### **Revisor**

Jim Wahlström, KPMG AB.

#### **Firmateckning**

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

#### **Förvaltning**

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

#### **Sammanträden**

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 januari 2018.

**Allmänt om verksamheten**

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Näktergalen 3

Adress: Ulsavilagatan

Byggår: 2017

Taxeringsvärde: 157 406 000 varav byggnadsvärde 115 511 000 kronor

Total boyta: 10 948 kvm

Fastighetens areal: 22 884 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 vara oförändrad kommande verksamhetsår.

### Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 290 260	881 744	-	-
Resultat efter finansiella poster	-594 584	397 146	-	-
Soliditet, %	55	46	12	36
Balansomslutning	325 099 025	389 014 784	146 898 199	49 679 065
Årsavgift per kvm	483	480	-	-
Lån per kvm	13 077	13 088	-	-
Elkostnad per kvm	3	0	-	-

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	179 535 000	-	-	697 146
Resultat disp enligt stämmobeslut			397 146	-397 146
Fonddispo enl årsstämmobeslut		413 865	-413 865	
Omföring eget kapital			300 000	-300 000
Årets resultat				-594 584
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>179 535 000</b>	<b>413 865</b>	<b>283 281</b>	<b>-594 584</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	283 281
Årets resultat	-594 585
Totalt	-311 304
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	157 406
Balanseras i ny räkning	-468 710
Summa	-311 304

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 290 260	881 744
Övriga rörelseintäkter		2 422	323 214
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 292 682</b>	<b>1 204 958</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-520 269	-15 279
Övriga externa kostnader		-582 075	-280
Avskrivningar		-3 164 846	-539 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 267 190</b>	<b>-555 359</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 025 492</b>	<b>649 599</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 620 076	-252 453
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 620 076</b>	<b>-252 453</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-594 584</b>	<b>397 146</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-594 584</b>	<b>397 146</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	318 813 754	321 978 600
Summa materiella anläggningstillgångar		318 813 754	321 978 600
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		318 813 754	321 978 600
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		314	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 068	3 208
		166 382	3 208
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		6 118 889	67 032 976
Summa kassa och bank		6 118 889	67 032 976
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 285 271	67 036 184
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		325 099 025	389 014 784

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Eget kapital vid årets början		-	300 000
		-	300 000
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		179 535 000	179 535 000
Fond för yttre underhåll		413 865	-
Summa bundet eget kapital		179 948 865	179 535 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		283 281	-
Årets resultat		-594 584	397 146
Summa fritt eget kapital		-311 303	397 146
<b>Summa eget kapital</b>		179 637 562	180 232 146
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	142 398 664	143 170 904
Summa långfristiga skulder		142 398 664	143 170 904
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	772 240	112 496
Leverantörsskulder		198 076	4 463 333
Skatteskulder		904 810	968 920
Övriga skulder		-	58 854 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 187 673	1 212 013
Summa kortfristiga skulder		3 062 799	65 611 734
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		325 099 025	389 014 784

## 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

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Årsavgifter bostäder	5 290 260	881 744
<b>Summa</b>	<b>5 290 260</b>	<b>881 744</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Medelantalet anställda	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Fastighetsskötsel	13 948	7 225
Reparation & underhåll	430	-
EI	30 314	1 424
Vatten	214 211	-
Renhållning	-8 332	-
Snöröjning	45 542	-
Försäkringspremier	131 541	6 630
Kabel-TV	48 130	-
Övriga kostnader	44 485	-
<b>Summa</b>	<b>520 269</b>	<b>15 279</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	322 518 400	22 881 650
-Nyanskaffningar		299 636 750
Vid årets slut	322 518 400	322 518 400
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-539 800	
-Årets avskrivning	-3 164 846	-539 800
Vid årets slut	-3 704 646	-539 800
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>318 813 754</b>	<b>321 978 600</b>
Bokfört värde byggnader	295 932 104	299 096 950
Bokfört värde mark	22 881 650	22 881 650
Redovisat värde vid årets slut	318 813 754	321 978 600

### Not 6 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
Nordea Hypotek 3978 87 86251	2019-06-12	1,10	35 792 726	35 792 726
Nordea Hypotek 3978 87 86278	2020-06-17	1,4	35 792 726	35 792 726
Nordea Hypotek 3978 88 44847	2019-07-04	0,95	35 792 726	35 792 726
Nordea Hypotek 3978 88 44855	2021-06-16	1,39	35 792 726	35 792 726
			<b>143 170 904</b>	<b>143 170 904</b>
Avgår kortfristig del inom 1 år			-772 240	-112 496
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-3 088 960	-449 984
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-139 309 704	-142 608 424
			<b>-143 170 904</b>	<b>-143 170 904</b>

### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
Fastighetsinteckningar	161 500 000	161 500 000
Varav i eget förvar	16 750 000	16 750 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

### **Not 8 Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Årsavgift per kvm	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Lån per kvm	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Elkostnad per kvm	Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

### **Underskrifter**

Örebro 2018-

Christoffer Rosén  
Styrelseordförande

Erika Nilsson

Magnus Ahlin

Martin Thorsson

Andreas Tysk

Mårten Millgårdh

Aina Rundgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

Jim Wahlström, KPMG AB  
Auktoriserad revisor