



## ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Oset Park

|                                                                                                                   |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Sparande<br>96<br>kr/kvm   | <br>Investeringsbehov<br>0<br>kr/kvm | <br>Skuldsättning<br>12 754<br>kr/kvm                                                                                                                   |
| <br>Räntekänslighet<br>23<br>% | <br>Energikostnad<br>33<br>kr/kvm    | Dessa sju<br>nyckeltal<br>beskriver<br>bostadsrätts-<br>föreningens<br>ekonomi.<br><br>↓<br><br>Läs mer om vad<br>de olika nyckel-<br>talen står för på:<br><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/<br/>bostadsrattskollen</a> |
| <br>Tomträtt<br>Nej            | <br>Årsavgift<br>556<br>kr/kvm       |                                                                                                                                                                                                                                            |

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
96 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
12 754 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
23 %

#### DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

.

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
33 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

#### Styrelsens kommentar

---

.

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
556 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och värdet på  
bostadsrätten. Därför är det  
viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Oset Park med säte i Örebro org.nr. 769629-9788 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsrättsföretag (äkt bostadsrättsförening) 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. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

| Fastighet     | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Stjärtnesen 1 | 2016-01-01    | 2016                 |

**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. 2025-04-30.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 43                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 118                    |
| <b>Totalt 43 objekt</b> |                                       | <b>5 118</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 5 rok (140,6 kvm) och 33 st 5 rok (112,5 kvm).



Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Camilla Brynte    | Ordförande | 2021-06-07 |            |
| Harri Simonen     | Ledamot    | 2024-05-02 |            |
| Christer Holdt    | Ledamot    | 2021-06-07 |            |
| Lissbet Lundqvist | Ledamot    | 2021-06-07 |            |
| Eva Falk          | Ledamot    | 2022-05-19 |            |
| Lars Risberg      | Ledamot    | 2022-05-19 | 2024-05-02 |
| Ulf Alinder       | Suppleant  | 2024-05-02 |            |
| Elin Bäckström    | Suppleant  | 2023-05-10 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Brynte, Lissbet Lundqvist, Christer Holdt, Ulf Alinder samt Elin Bäckström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Åsa Axell BoRevision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Sofie Höijer (sammankallande), Regina Lucie Möller samt Anna Bodén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

Årsavgiften sänktes retroaktiv fr.o.m 2024-05-01 till följd av att bredbandet togs bort.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har placerat en del av sina pengar i en fond hos Nordea, Stratega 30 där marknadsvärde 2024-12-31 uppgår till 875 000 kr.

Styrelsen bedömer att föreningens intäkter överstiger utgifterna på ett hälsosamt sätt för att långsiktigt kunna ta hand om fastigheterna samt om medlemmarna.

Inför budgetåret 2025 kan styrelsen inte uttala sig kring eventuella höjningar, men följer ränteläget.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                      |
|-------|---------------------------------------------|
| 2019  | Snörasskydd                                 |
| 2021  | Ny grönyta                                  |
| 2022  | Ny grönyta med lekplats, lekhus samt växter |

Eftersom föreningen är relativt ny så kommer underhållsplanen att starta med underhåll 2027. Finns heller inga planer på större investeringar.

Under året har besiktning av lekpark och brandstegar utförts, förbättring av gräsmattan samt 4 st balkonger på Ulsavilagatan 16 och 18 har åtgärdats.

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

Åtgärder av resterande balkonger på Ulsavilagatan 16 och 18.

Besiktning av lekplats.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Information har skickats ut till medlemmarna kring olika aktuella ämnen, två gånger via informationsbrev samt mail vid behov.

Under året har föreningen haft städdagar vår och höst.

Föreningen har en egen e-postadress [info@brfosetpark.se](mailto:info@brfosetpark.se)



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020  |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 96     | 175    | 288    | 292    | 255   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 12 754 | 12 893 | 13 036 | 13 176 | 1 394 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 12 754 | 12 893 | 13 036 | 13 176 | 1 394 |
| Räntekänslighet, %                     | 23     | 24     | 24     | 26     | 26    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 33     | 33     | 34     | 31     | 27    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 556    | 546    | 535    | 525    | 514   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 100    | 100    | 100    | 100    | 100   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 556    | 549    | 539    | 525    | 523   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 858  | 2 812  | 2 746  | 2 684  | 2 674 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 391 | -823   | -242   | -200   | -368  |
| Soliditet, %                           | 60     | 59     | 59     | 59     | 59    |

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). Värme är ej inkluderat då medlemmarna tecknar egna abonnemang.

Årsavgifter: Årsavgifter 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.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader samt ökade räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 7 % från 2025-01-01.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 98 935 000                 | 0                                                                      | 0                         | 98 935 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 1 039 851                  | 0                                                                      | 387 000                   | 1 426 851                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>99 974 851</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>387 000</b>            | <b>100 361 851</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -2 567 439                 | -822 501                                                               | -387 000                  | -3 776 940                 |
| Årets resultat, kr                    | -822 501                   | 822 501                                                                | -1 391 269                | -1 391 269                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-3 389 940</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 778 269</b>         | <b>-5 168 209</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>96 584 911</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 391 269</b>         | <b>95 193 642</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 387 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -3 389 940        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 391 269        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -387 000          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-5 168 209</b> |

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-5 168 209</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 857 893         | 2 797 346         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 75 654            | 14 416            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 933 547</b>  | <b>2 811 762</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -780 700          | -636 082          |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -44 705           | -32 837           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -76 532           | -71 634           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 719 037        | -1 719 037        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 620 973</b> | <b>-2 459 591</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>312 574</b>    | <b>352 171</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 26 253            | 5 579             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 730 095        | -1 180 251        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 703 843</b> | <b>-1 174 672</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 391 269</b> | <b>-822 501</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 391 269</b> | <b>-822 501</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 391 269</b> | <b>-822 501</b>   |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |        |             |             |
|----------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Byggnader och mark                     | Not 10 | 159 235 754 | 160 954 791 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |        | 159 235 754 | 160 954 791 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |         |         |
|-----------------------------------------|--------|---------|---------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 11 | 800 000 | 730 000 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 800 000 | 730 000 |

Summa Anläggningstillgångar

160 035 754 161 684 791

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |         |           |
|----------------------------------------------|--------|---------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 7 554   | 6 547     |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 956 520 | 1 060 705 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 31 801  | 71 236    |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 995 875 | 1 138 488 |

Kassa och bank

|                      |        |       |         |
|----------------------|--------|-------|---------|
| Kassa och bank       | Not 13 | 8 051 | 338 332 |
| Summa Kassa och bank |        | 8 051 | 338 332 |

Summa Omsättningstillgångar

1 003 926 1 476 820

Summa Tillgångar

161 039 680 163 161 611



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |             |            |
|---------------------------|-------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 98 935 000  | 98 935 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 1 426 851   | 1 039 851  |
| Summa Bundet eget kapital | 100 361 851 | 99 974 851 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -3 776 940 | -2 567 439 |
| Årets resultat         | -1 391 269 | -822 501   |
| Summa Ansamlad förlust | -5 168 209 | -3 389 940 |

Summa Eget kapital

95 193 642 96 584 911

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 33 263 284 | 15 825 818 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 33 263 284 | 15 825 818 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 32 009 336 | 50 162 790 |
| Leverantörsskulder                              |        | 0          | 76 008     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 41 008     | 15 747     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 532 410    | 496 337    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 32 582 754 | 50 750 882 |

Summa Skulder

65 846 038 66 576 700

Summa Eget kapital och skulder

161 039 680 163 161 611



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 312 574          | 352 171          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 1 719 037        | 1 719 037        |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 719 037</b> | <b>1 719 037</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 26 253           | 5 579            |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 731 962       | -1 180 251       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |                  |                  |
|                                                                                     | <b>325 901</b>   | <b>896 536</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 37 928           | -53 265          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -12 807          | 215 898          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>25 121</b>    | <b>162 633</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                  |
|                                                                                     | <b>351 022</b>   | <b>1 059 169</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar                              | -70 000          | -730 000         |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-70 000</b>   | <b>-730 000</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -715 988         | -715 988         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-715 988</b>  | <b>-715 988</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-434 966</b>  | <b>-386 819</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 373 002</b> | <b>1 759 822</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>938 036</b>   | <b>1 373 002</b> |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Resultat- och balansräkning**

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsår 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-119 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 2 846 291                | 2 792 184                |
|       | Övriga primära intäkter                         | 11 602                   | 5 162                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>2 857 893</b>         | <b>2 797 346</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>2 857 893</b>         | <b>2 797 346</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 67 453                   | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 8 201                    | 14 416                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>75 654</b>            | <b>14 416</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -42 116                  | -33 792                  |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -39 570                  | -68 400                  |
|       | Reparationer                                    | -60 381                  | -31 111                  |
|       | Försäkringsskador                               | -219 104                 | -25 911                  |
|       | EI                                              | -12 210                  | -11 622                  |
|       | Vatten                                          | -158 332                 | -159 276                 |
|       | Sophämtning                                     | -2 977                   | -2 815                   |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -91 625                  | -81 025                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -84 536                  | -163 260                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -69 849                  | -58 870                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-780 700</b>          | <b>-636 082</b>          |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Administrationskostnader                        | -14 159                  | -2 540                   |
|       | Extern revision                                 | -19 550                  | -15 750                  |
|       | Konsultkostnader                                | 0                        | -2 700                   |
|       | Föreningsverksamhet                             | -4 896                   | -3 284                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -6 100                   | -8 563                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-44 705</b>           | <b>-32 837</b>           |



| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -57 300                  | -52 499                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -18 004                  | -16 497                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -1 228                   | -2 638                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-76 532</b>           | <b>-71 634</b>           |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 672 564               | -1 672 564               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -46 473                  | -46 473                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 719 037</b>        | <b>-1 719 037</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 25 729                   | 5 035                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 524                      | 544                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>26 253</b>            | <b>5 579</b>             |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -1 729 508               | -1 178 032               |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -587                     | -2 219                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-1 730 095</b>        | <b>-1 180 251</b>        |

| Not 10 | Byggnader och mark                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                  | 111 580 514        | 111 580 514        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                       | 59 003 536         | 59 003 536         |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar           | 929 603            | 929 603            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>          | <b>171 513 653</b> | <b>171 513 653</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                | -10 558 862        | -8 839 826         |
|        | Årets avskrivningar                                   | -1 719 037         | -1 719 037         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>               | <b>-12 277 899</b> | <b>-10 558 862</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                       | <b>159 235 754</b> | <b>160 954 791</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                     | 66 220 000         | 63 683 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                      | 0                  | 0                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                        | 41 538 000         | 38 055 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                         | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                          | <b>107 758 000</b> | <b>101 738 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                  | 71 659 000         | 71 659 000         |
|        | Varav i eget förvar                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                             | <b>71 659 000</b>  | <b>71 659 000</b>  |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>         |                    |                    |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 730 000            | 610 000            |
|        | Årets anskaffning                                     | 70 000             | 120 000            |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>   | <b>800 000</b>     | <b>730 000</b>     |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                   | 929 985            | 1 034 670          |
|        | Övriga fordringar                                     | 26 535             | 26 035             |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                        | <b>956 520</b>     | <b>1 060 705</b>   |
| Not 13 | Kassa och bank                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                 |                    |                    |
|        | Bankkonto 1                                           | 8 051              | 338 332            |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                           | <b>8 051</b>       | <b>338 332</b>     |

## Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea Hypotek AB                                         | 2,5%             | 2026-11-18        | 16 658 158        | 179 144                     |
| Nordea Hypotek AB                                         | 2,66%            | 2026-11-18        | 16 962 826        | 178 556                     |
| Nordea Hypotek AB                                         | 2,59%            | 2025-11-17        | 15 825 818        | 179 144                     |
| Nordea Hypotek AB                                         | 0,91%            | 2025-11-19        | 15 825 818        | 179 144                     |
|                                                           |                  |                   | <b>65 272 620</b> | <b>715 988</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 33 263 284        |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 357 700           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 31 651 636        |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 32 009 336        |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 715 988           |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 2 863 952         |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 2,18%             |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                             |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |               |
| Källskatt                   | 35 194        | 15 747        |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 814         | 0             |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>41 008</b> | <b>15 747</b> |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 230 626        | 240 393        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 193 633        | 195 500        |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 108 151        | 60 444         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>532 410</b> | <b>496 337</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oset Park, org.nr. 769629-9788

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oset Park för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 Oset Park för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Oset Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAMILLA BRYNTE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 21:51:46



**CHRISTER HOLDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 20:27:47



**EVA FALK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 20:49:07



**LISSBET LUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 21:12:17



**HARRI SIMONEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 21:36:16



**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:56:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Oset Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:57:49



HSB – där möjligheterna bor

# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.