



Årsredovisning 2025

Brf Offerhällsparken



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Offerhällsparken med säte i Trollhättan org.nr. 769618-8478 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rosenfinken 1	2022-02-08	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-02-28 .

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 514
8	garageplatser	96
13	p-platser	0
Totalt 41 objekt		1 610

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 11 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kenneth Johansson	Ordförande
Mikael Rintala	Ledamot
Petra Fransson	Ledamot
Kristian Johansson	Ledamot
John Eriksson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristian Johansson.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lena Gustafsson, Concentra Revision AB och revisorssuppleant Joakim Andersson, Concentra Revision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Under 2025 har Serneke Sverige AB gått i konkurs vilket innebär att föreningens 5 åriga garanti från Serneke inte längre gäller. Garantins slutdatum var Mars 2027.

Just nu finns en brist som skulle klassas som garantipunkt enligt föreningen och det är lagningen av sprickorna i muren vid nedfarten till garaget.

Detta arbete är inte fackmannamässigt utfört enligt styrelsen. Bristen bevakas för eventuella framtida åtgärder.

Appen C/O Serneke sades upp och avtal tecknades med företaget bakom appen Voz Home. Tyvärr gick detta bolag i konkurs. Arbetet med att hitta en långsiktig leverantör av en app med de funktioner som medlemmarna efterfrågar pågår.

Beslut har tagits att upprätta en underhållsplan under våren 2026.

Efter genomfört budgetarbete för 2026 beslutades följande:

- att höja avgiften med 4%
- att höja avgiften för varmvattnet från 90 kr till 100 kr per kbm.
- att höja avgifterna för p-plats och garage till 437 kr/mån resp 768 kr/mån
- att behålla nuvarande nivå på avgiften för elenergi.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fastigheten är nyproducerad så inga åtgärder har genomförts.

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

Inga större underhållsåtgärder förväntas utföras de kommande 5 åren.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	242	96	-76	73	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 808	11 931	12 032	12 925	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 557	12 687	12 795	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	16	29	0
Energikostnad, kr/kvm	195	197	207	138	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 024	964	792	452	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 028	979	823	575	0
Nettoomsättning, tkr	1 652	1 568	1 307	774	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-188	-406	-686	-447	0
Soliditet, %	72	72	72	72	7

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar på 561 415 kr (som ej är kassaflödespåverkande).

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 383 468 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 257 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning på 4 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 520 000	0	0	51 520 000
Underhållsfond, kr	231 672	0	62 758	294 430
S:a bundet eget kapital, kr	51 751 672	0	62 758	51 814 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 365 990	-406 012	-62 758	-1 834 760
Årets resultat, kr	-406 012	406 012	-187 929	-187 929
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 772 002	0	-250 687	-2 022 689
S:a eget kapital, kr	49 979 670	0	-187 929	49 791 741

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78 758 kr samt ianspråktagande skett med 16 000 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	-1 772 002
Årets resultat, kr	-187 929
Reservation till underhållsfond, kr	-78 758
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 022 689

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 022 689

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 651 825	1 567 515
Övriga rörelseintäkter		2 564	8 870
Summa Rörelseintäkter		1 654 389	1 576 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-673 540	-647 753
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 861	-35 804
Personalkostnader	Not 5	-30 734	-25 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-561 415	-561 415
Summa Rörelsekostnader		-1 290 550	-1 269 971
Rörelseresultat		363 838	306 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		369	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 136	-712 580
Summa Finansiella poster		-551 767	-712 425
Resultat efter finansiella poster		-187 929	-406 012
Resultat före skatt		-187 929	-406 012
Årets resultat		-187 929	-406 012

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	68 907 840	69 465 130
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	28 871	32 996
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		68 936 711	69 498 126
Summa Anläggningstillgångar		68 936 711	69 498 126

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	455 270	272 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	10 140	14 770
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		465 410	286 886
Summa Omsättningstillgångar		465 410	286 886

Summa Tillgångar		69 402 121	69 785 012
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 520 000	51 520 000
Fond för yttre underhåll	294 430	231 672
Summa Bundet eget kapital	51 814 430	51 751 672

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 834 760	-1 365 990
Årets resultat	-187 929	-406 012
Summa Ansamlad förlust	-2 022 689	-1 772 002

Summa Eget kapital

49 791 741 49 979 670

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 537 718	12 685 220
Summa Långfristiga skulder		12 537 718	12 685 220

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 473 722	6 522 888
Leverantörsskulder		29 420	36 537
Skatteskulder		6 990	7 320
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	130 252	130 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	432 278	423 124
Summa Kortfristiga skulder		7 072 662	7 120 121

Summa Skulder

19 610 380 19 805 341

Summa Eget kapital och skulder

69 402 121 69 785 012

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	363 838	306 413
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	561 415	561 415
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	561 415	561 415
Erhållen ränta	369	155
Erlagd ränta	-544 400	-717 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	381 222	150 024
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 275	8 981
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 029	-55 317
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 246	-46 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 468	103 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-196 668	-163 890
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-196 668	-163 890
Årets kassaflöde	186 800	-60 202
Likvida medel vid årets början	263 257	323 458
Likvida medel vid årets slut	450 056	263 257

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 417 836	1 324 968
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	132 506	135 254
	Hyror garage och parkeringsplatser	124 800	124 800
	Hyror förbrukningsbaserad	9 691	0
	Hyror övrigt	0	12 065
	Övriga primära intäkter	-308	428
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 684 525	1 597 515
	Hysesbortfall	-32 700	-30 000
	<i>Summa</i>	-32 700	-30 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 651 825	1 567 515

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-222 830	-123 375
	Snö och halk-bekämpning	-8 030	-27 577
	Reparationer	-631	-37 686
	Planerat underhåll	-16 000	0
	El	-129 682	-152 603
	Uppvärmning	-108 002	-95 109
	Vatten	-76 112	-70 322
	Sophämtning	-35 441	-30 064
	Fastighetsförsäkring	-32 752	-26 807
	Kabel-TV och bredband	-40 731	-40 966
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-3 330	-3 660
	Förvaltningsavtalskostnader	0	-39 584
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-673 540	-647 753
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-180	-114
	Extern revision	-22 031	-30 043
	Föreningsverksamhet	-800	-984
	Övriga förvaltningskostnader	-1 850	-4 663
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-24 861	-35 804
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-25 000	-19 000
	Sociala avgifter	-5 734	-6 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-30 734	-25 000

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-557 290	-557 290
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 125	-4 125
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-561 415	-561 415
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 729 000	55 729 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 408 000	15 408 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	71 137 000	71 137 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 671 870	-1 114 580
	Årets avskrivningar	-557 290	-557 290
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 229 160	-1 671 870
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 907 840	69 465 130
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	333 000	366 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 407 000	3 596 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	30 740 000	29 962 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	53 000 000	53 000 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	41 246	41 246
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	41 246	41 246
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 250	-4 125
	Årets avskrivningar	-4 125	-4 125
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-12 375	-8 250
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 871	32 996
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	450 056	263 257
	Övriga fordringar	5 214	8 859
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	455 270	272 116
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 140	14 770
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	10 140	14 770

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,75%	2026-10-21	6 342 610	65 556
Nordea Hypotek AB	2,90%	2027-11-17	6 342 610	65 556
Nordea Hypotek AB	2,99%	2028-04-19	6 326 220	65 556
			19 011 440	196 668

Långfristig del	12 537 718
Nästa års amortering av långfristig skuld	131 112
Lån som ska konverteras inom ett år	6 342 610
Kortfristig del	6 473 722
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	196 668
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	786 672
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	130 252	130 252
<i>Summa Övriga skulder</i>	130 252	130 252

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	159 697	153 632
Upplupna räntekostnader	90 872	83 136
Övriga upplupna kostnader	181 709	186 356
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	432 278	423 124

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-05-08.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Offerhällsparken org.nr 769618-8478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Offerhällsparken för år 2025.

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 2025 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Offerhällsparken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 tryggt 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.

Trollhättan den dag som framgår av elektronisk signering

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Offerhällsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kenneth Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 13:54:21



Petra Fransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 15:03:47



Mikael Rintala

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:29:46



John Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 16:49:21



Kristian Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 18:26:24



Lena Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 05:34:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Offerhällsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 05:30:34



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.