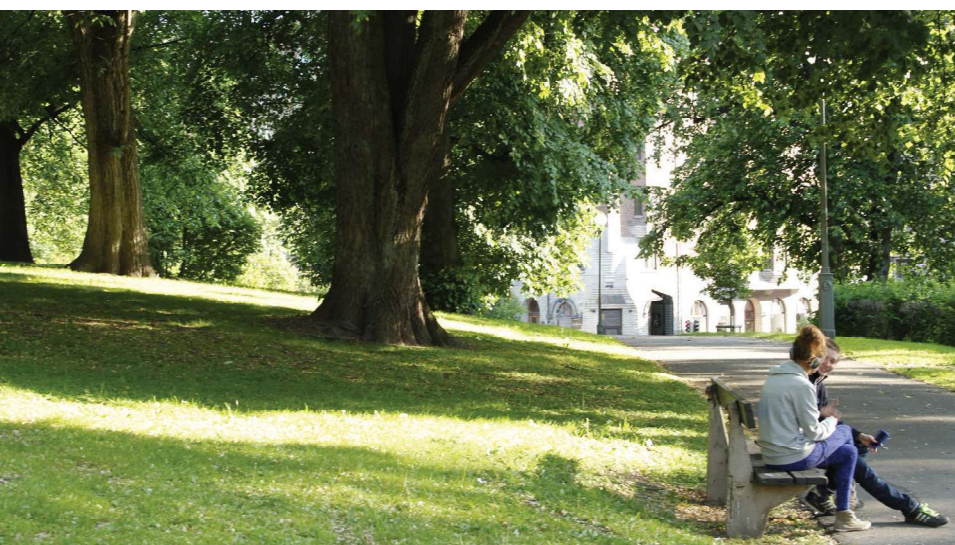


ÅRSREDOVISNING  
BRF Öjersjö Centrum 2023



Årsredovisning för  
**Brf Öjersjö Centrum**  
769622-1642

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Öjersjö Centrum, 769622-1642 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2010-10-08
Ekonomiska planen registrerades	2011-01-14
Stadgarnas registrerades	2018-11-26

### Styrelsesammansättning

#### Styrelseledamöter

#### Roll

---

Therese Skruf	Styrelseordförande
Annie Blomberg	Styrelseledamot
Anna Forsell	Styrelseledamot
Emil Allisander	Styrelseledamot
Lars Karlsson	Styrelseledamot

#### Styrelsesuppleant

Adam Balsbo

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har hållit i 11 stycken protokollförda sammanträden samt ordinarie årsstämma.

Ordinarie stämma hölls 2023-04-20.

#### Revisorer

Moore Ranby AB med Gertrud Johansson som huvudansvarig revisor.

### Fakta om fastigheten

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Föreningen förvärvade fastigheten 2011-04-01, som består av 14 flerbostadshus.

### Fastighetsbeteckning

Öjersjö 6:412

### Kommun

Partille

Byggnadsår	1993
Värdeår	1993
Total byggnadsyta	4 443 kvm
varav bostadsrättsyta	4150 kvm
varav hyresrättsyta	293 kvm
Antal bostadsrätter	54
Antal hyresrätter	4
Antal lokaler	0

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Totalt
20	38	58

### Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Revision	Moore Ranby AB
Fastighetsförsäkringar	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Avgift för samfällighet	Storegårdens samfällighetsförening

### Medlemsinformation

#### Antal medlemmar

Vid årets början	74 medlemmar
Vid årets slut	76 medlemmar
Antal överlåtelse under året	6 lägenheter

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 497 154	3 529 866	3 463 800	3 447 265
Resultat efter finansiella poster	753 831	354 462	367 469	-4 476 357
Soliditet, %	74	74	72	68
Årsavgift bostäder pris/kvm	773	767	753	729
Skuldsättning/kvm	4 324	4 360	4 760	5 260
Räntekänslighet	6%	6%	7%	8%
Energikostnad/kvm	40	36	53	33
Sparande/kvm	364	417	345	391

### Förklaringar till nyckeltal

Nettoomsättning är de intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster är en förenings bokföringsmässiga resultat och kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet (*Förenklat: (Eget kapital/Totalt kapital)\*100*) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån. En låg soliditetsprocent indikerar att föreningen har en hög belåningsgrad och ofta är mer känslig för stigande räntor.

Årsavgift bostäder pris/kvm (*årsavgift och dess andel av vattenavgifterna/BOA*) ger en indikation på hur högt eller lågt en förenings medlemsavgifter är satta. Genomsnittlig nivå 2023 varierar runt 600kr/kvm till 750kr/kvm men påverkas också av huruvida exempelvis el, vatten och bredband ingår i avgiften samt föreningens ålder och geografiska plats.

Belåning (*lån/BOA*) visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek.

Räntekänslighet (*lån/årsavgifter för bostäder*) är hur mycket en förening måste höja sina avgifter om räntan för föreningens lån ökar med 1%. En ny förening har ofta högre räntekänslighet då de vanligtvis är högt belånade.

Energikostnad/kvm (*kostnad för el, vatten och uppvärmning/BTA*) visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, fastighetens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Sparande/kvm (*Justerat resultat/BOA*) är hur mycket föreningen sparar inför framtida underhåll och renoveringsbehov av fastigheten. Normal nivå ligger på mellan 200kr/kvm till 300kr/kvm.

#### Riktvärden Belåning

Mycket bra  
Bra  
Mindre bra  
Inte alls bra

0 5000  
5000 10000  
10000 15000  
15000 Högre

#### Riktvärden för räntekänslighet

Mycket bra  
Bra  
Mindre bra  
Inte alls bra

0% 5%  
5% 10%  
10% 15%  
15% Högre

### Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	45 817 898			45 817 898
Upplåtelseavgifter	9 221 499			9 221 499
Fond för yttre underhåll enl. not	1 633 212		816 606	2 449 818
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>56 672 609</b>		<b>816 606</b>	<b>57 489 215</b>
Balanserat resultat	-5 268 006		-462 144	-5 730 150
Årets resultat	354 462	753 831	-354 462	753 831
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-4 913 544</b>	<b>753 831</b>	<b>-816 606</b>	<b>-4 976 319</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>51 759 065</b>	<b>753 831</b>	<b>-</b>	<b>52 512 896</b>

### Fond för yttre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	1 633 212	816 606
Avsättning yttre fond	816 606	816 606
	<b>2 449 818</b>	<b>1 633 212</b>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi:

Föreningen gör för 2023 ett resultat om 753 831 (354 462) kr. Av dessa utgör avskrivningar 721 989 (721 276) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 150 780 (1 660 040) kr på lånen. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 17 945 004 (18 095 784) kr.

Under året har föreningen investerat 140 897 (778 321) kr i underhåll av balkonger samt 171 000 kr för isolering av vindar. Föreningen har även haft reparationskostnader om 79 310 (44 573) kr.

Föreningen har ett lån på 4 850 000 kr som löper ut 2024-03-30 där styrelsen kommer behöva förhandla om räntan med Handelsbanken. Vi har även under året flyttat över 1 500 000 kr från föreningens transaktionskonto hos förvaltaren till ett e-kapitalkonto med rörlig ränta hos Handelsbanken.

Fortsatt har styrelsen haft kvartalsvis ekonomisk avstämning tillsammans med förvaltaren för att föreningen fortsatt ska ha en stark ekonomi.

### Tekniskt underhåll:

Under 2023 har det varit fortsatt fokus på renovering och upprustning av medlemmars balkonger. Vi har skrivit avtal med Nordiska Göteborg Byggtreprenad AB som blev tilldelad detta projekt på grund av prissättning och kunskapsförtroende. Renoveringen planeras starta mitten på januari och vår ambition är att alla balkonger ska vara färdiga till sommaren 2024.

Hösten 2023 har Sjömarkens Isolering AB tilläggsisolerat föreningens vindar (B-lägenheter), med målsättning om ett skönare inomhusklimat för boende i A+B samt att vi även uppnår den senaste standarden för isolering.

Kommande underhåll 2024 enligt underhållsplanen är föreningens hängrännor och stuprör som kommer ses över.

### Ordförande har ordet:

2023 har varit ett år med många projekt för styrelsen, vi har under året kommit igång med renovering och upprustning av balkongerna. Koordinerat genomförande av tilläggsisolering av våra vindar.

Tyvärr har vi även haft två vattenskador i boendens lägenheter som vi drivit försäkringsärenden på. Föreningen har fått ersättning från försäkringsbolaget i båda fallen. Till följd av detta har vi även gjort förslag om stadgetillägg gällande vattenutkastaren som finns på A-lägenheter.

Vi har även under året bjudit in valberedningen till två av våra styrelsemöten för att de ska få lära känna oss och få inblick i styrelsens arbete.

Föreningen äger 4 hyresrätter där hyran för 2023 förhandlades upp med 3,5%.

Vi har även fortsatt engagemang i samfällighetens arbetsgrupp för laddstolpar.

För nyinflyttade i föreningen startade vi välkomstmöten under 2022, detta upplägg har vi under 2023 fortsatt med.

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 913 544
årets resultat	753 831
avsättning till underhållsfond	-816 606
Totalt	<u>-4 976 319</u>
disponeras för:	
ianspråktagande av underhållsfond	-140 897
balanseras i ny räkning	-4 835 422
Summa	<u>-4 976 319</u>

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 497 154	3 529 866
Övriga rörelseintäkter		32 106	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 529 260</b>	<b>3 529 866</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 476 318	-1 947 934
Övriga externa kostnader	4	-133 236	-128 170
Personalkostnader	5	-137 991	-112 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-721 989	-721 276
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 469 534</b>	<b>-2 909 596</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 059 726</b>	<b>620 270</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156 668	16 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 563	-282 570
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-305 895</b>	<b>-265 808</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>753 831</b>	<b>354 462</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>753 831</b>	<b>354 462</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>753 831</b>	<b>354 462</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	64 976 103	65 527 092
Summa materiella anläggningstillgångar		64 976 103	65 527 092
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		64 976 103	65 527 092
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		19 649	-
Övriga fordringar		451	432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 821	31 476
Summa kortfristiga fordringar		54 921	31 908
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	8	6 028 866	4 770 945
Summa kassa och bank		6 028 866	4 770 945
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 083 787	4 802 853
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		71 059 890	70 329 945

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		45 817 898	45 817 898
Upplåtelseavgift		9 221 499	9 221 499
Fond för yttre underhåll		2 449 818	1 633 212
Summa bundet eget kapital		57 489 215	56 672 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 730 150	-5 268 006
Årets resultat		753 831	354 462
Summa fritt eget kapital		-4 976 319	-4 913 544
<b>Summa eget kapital</b>		52 512 896	51 759 065
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	10 374 474	15 349 286
Summa långfristiga skulder		10 374 474	15 349 286
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 570 530	2 746 498
Leverantörsskulder		104 173	1 486
Övriga skulder		7 041	-
Skatteskulder	10	7 913	9 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	482 863	464 514
Summa kortfristiga skulder		8 172 520	3 221 594
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		71 059 890	70 329 945

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	753 831	354 462
Justering för avskrivningar	721 989	721 276
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 475 820</b>	<b>1 075 738</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 013	76 215
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	126 894	-239 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 579 701</b>	<b>912 162</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-171 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-171 000</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-150 780	-1 660 040
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-150 780</b>	<b>-1 660 040</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 257 921</b>	<b>-747 878</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 770 945</b>	<b>5 518 823</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 028 866</b>	<b>4 770 945</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Per år</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	78 år
- Standardförbättringar byggnad	20 år
- Inventarier	3,4 år

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsplan

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

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 589 kronor per bostadslägenhet 2023, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

## Not 2 Nettoomsättning

### Fastighetens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 042 317	2 982 601
Hysesintäkter	312 976	305 304
Driftstillägg vatten*	141 861	241 961
<b>Summa</b>	<b>3 497 154</b>	<b>3 529 866</b>

\*Enligt nya skatteregler är föreningens driftstillägg av vatten momspliktigt vilket skapar lägre intäkt i jämförelse med året innan.

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
Vatten	179 611	159 049
	<u>179 611</u>	<u>159 049</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetsförsäkringar	76 610	63 896
Övriga avgifter	6 216	20 205
	<u>82 826</u>	<u>84 101</u>
<b>Löpande reparationer och underhåll</b>		
Reparationer invändigt	43 618	15 775
Reparationer installationer	32 692	28 798
Reparationer huskropp utvändigt	3 000	-
	<u>79 310</u>	<u>44 573</u>
<b>Planerat underhåll</b>		
Planerat underhåll invändigt	-	762 804
Planerat underhåll installationer	-	9 767
Planerat underhåll huskropp utvändigt	-	5 750
Planerat underhåll balkonger	140 897	-
	<u>140 897</u>	<u>778 321</u>
Samfällighetsavgifter	901 512	793 788
Fastighetsavgift	92 162	88 102
	<u>993 674</u>	<u>881 890</u>
<b>Summa</b>	<b>1 476 318</b>	<b>1 947 934</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier	2 970	1 554
Revision	16 000	17 000
Ekonomisk förvaltning	96 354	88 119
Konsultarvoden	-	3 594
Föreningskostnader	8 422	6 652
Bankkostnader	4 893	5 231
Övriga kostnader	4 597	6 020
	<u>133 236</u>	<u>128 170</u>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

#### Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	105 000	96 400
Sociala kostnader	32 991	15 816
<b>Summa</b>	<b>137 991</b>	<b>112 216</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
- Vid årets början	72 643 572	72 643 572
- Standardförbättring isolering av vindar	171 000	-
	<u>72 814 572</u>	<u>72 643 572</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan.</b>		
- Ingående avskrivningar	-7 116 480	-6 395 204
- Årets avskrivning enligt plan	-721 989	-721 276
	<u>-7 838 469</u>	<u>-7 116 480</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>64 976 103</b>	<b>65 527 092</b>
<b>Fördelning redovisat värde</b>		
Byggnad	48 955 652	49 676 928
Mark	15 850 164	15 850 164
Standardförbättringar	170 287	-
	<u>64 976 103</u>	<u>65 527 092</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	24 400 000	24 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>75 400 000</b>	<b>75 400 000</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	12 918	12 020
- Övriga	21 903	19 456
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 821</b>	<b>31 476</b>

## Not 8 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto	2 870 203	3 149 428
Handelsbanken Transaktionskonto	13 848	615 898
Handelsbanken E-kapitalkonto	2 108 693	2 617
Handelsbanken Placeringskonto	1 036 122	1 003 002
	<u>6 028 866</u>	<u>4 770 945</u>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2023-12-31	2022-12-31	Nästa villkor- förändring
Stadshypotek AB - lån 776023	3,27	4 777 250	4 825 750	2027-06-01
Stadshypotek AB - lån 494606	1,47	4 850 000	4 850 000	2024-03-30
Stadshypotek AB - lån 656864	4,77	2 595 718	2 621 686	2024-01-02
Stadshypotek AB - lån 659992	0,92	1 902 180	1 941 308	2026-03-30
Stadshypotek AB - lån 574925	1,20	3 819 856	3 857 040	2025-03-30
		<u>17 945 004</u>	<u>18 095 784</u>	
Kortfristig del av långfristig skuld, amortering		124 812	124 812	
Kortfristig del av långfristig skuld, villkorsändring		7 445 718	2 621 686	
Långfristig del av fastighetslånen		10 374 474	15 349 286	
		<u>17 945 004</u>	<u>18 095 784</u>	

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

## Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	37 236 000	37 236 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>37 236 000</b>	<b>37 236 000</b>

## Not 10 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Årets fastighetsskatt	92 162	88 102
Inbetald preliminärskatt	-84 249	-79 006
	<u>7 913</u>	<u>9 096</u>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvoden	137 991	128 251
Beräknat revisionsarvode	18 000	19 000
Upplupen räntekostnad	24 972	22 574
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	301 900	294 689
	<u>482 863</u>	<u>464 514</u>



## Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur.

Therese Skruf  
Styrelseordförande

Anna Forsell  
Styrelseledamot

Annie Blomberg  
Styrelseledamot

Emil Allisander  
Styrelseledamot

Lars Karlsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.

Gertrud Johansson  
Godkänd revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum

Org.nr 769622-1642

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den / 2024

MOORE Ranby AB

---

Gertrud Johansson  
Godkänd revisor

# BEGREPPSFÖRKLARING

## Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

## Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

## Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

## Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

## Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

## Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

## Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

# FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

## *Fullmakt*

Namn:

Jag ger härmed ..... rätt att

vid föreningsstämman den ...../.....20..... föra min talan.

Namnteckning: .....

Förening: ..... Lägenhetsnummer: .....

Följande handlingar har undertecknats den 20 mars 2024



AR 2023.pdf

(8103010 byte)

SHA-512: 1a1fe0e68929eb3d24ff08a7c0a1ebe04779a  
d0e166e0f5c461a8d9f0252da8094d62988074aaadf8ca  
5627ef59739fad97a67064861ff09a46ab7288bb3d395

## Underskrifter

2024-03-13 20:11:34 (CET)



**Therese Diana Skruf**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-17 11:41:41 (CET)



**Anna Forsell**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-19 18:49:27 (CET)



**Emil Åke Reinhold Allisander**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-13 16:38:54 (CET)



**Annie Blomberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-13 16:22:03 (CET)



**Lars Karlsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-20 09:09:24 (CET)



**Gertrud Frideborg Johansson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### ÅR 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4ab2cdb4617e196cf7067520990bbfc87c2fd27e041e183e3a9cb47e339519377b4abff1f97d2307505e8ba996f0f9f8bc414bf9a78507fd588f127c1e9b5a97



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



Besöksadress: Neongatan 2,

431 53 Mölndal

Telefon: 0709-15 15 55

E-post: [info.gbg@phmredovisning.se](mailto:info.gbg@phmredovisning.se)

Webb: [phmredovisning.se](http://phmredovisning.se)