

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Park 61 i Öjersjö

Org.nr. 769640-2242

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9

Bostadsrättsföreningen Park 61 i Öjersjö

Org.nr. 769640-2242

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare, för närvarande finns det 29 medlemmar i medlemsförteckningen.

Föreningen äger fastigheten Partille Öjersjö 2:4 och har under året avslutat byggnationen av 20 st bostadsrätter, fördelade på 2 huskroppar med vardera fyra våningar. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna har skett under kvartal 4 2023.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-07-28 och detta är andra årsredovisningen som upprättas för föreningen men första med upplåtna bostadsrätter. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2023-09-14 och är upprättad av Bostadsmakarna AB. Föreningens stadgar är senast registrerade 2021-07-28 och sätet är Partille kommun, Västra Götalands län. Föreningen är ett sk privatbostadsföretag och äkta bostadsrättsförening. För närvarande finns ingen antagen underhållsplan för föreningen.

Föreningens årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, även kallad K3. Det innebär bl a att materiella anläggningstillgångar, byggnad, är uppdelad i betydande komponenter. Nyckeltalen i årets förvaltningsberättelse är framtagna från föreningens förkortade verksamhetsår, ca 3 månader.

Flerårsöversikt

	2023	2021/2022
Nettoomsättning	357 385	0
Res. efter finansiella poster	-251 291	0
Balansomslutning	111 028 241	64 001 377
Soliditet (%)	70,12	-
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	184	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	-
Skuldsättning (kr/kvm)	14 500	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 500	-
Sparande (kr/kvm)	0	-
Räntekänslighet (%)	78,6%	-
Energikostnad (kr/kvm)	55	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1.509 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1.509 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens räntor är fasta under 3 år till 4,48% och amortering sker med 218.800 kr årligen. Föreningen planerar att följa ekonomisk plan avseende avgiftshöjning om 2% årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upplåtit 20 andelar och inflyttning har skett under oktober 2023.

Bostadsrättsföreningen Park 61 i Öjersjö

Org.nr. 769640-2242

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Ökning av insatskapital	0	87 300 000			
Ej än inbetalda upplåtelser	0	-9 195 000	0	0	0
Årets förlust					-251 291
Belopp vid årets utgång	0	78 105 000	0	0	-251 291

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
årets förlust

-251 291

-251 291

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-251 291

-251 291

Det finns inget resultat att disponera.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Bostadsrättsföreningen Park 61 i Öjersjö

Org.nr. 769640-2242

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-28 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		357 385	0
		357 385	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-229 642	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264 745	0
		-494 387	0
Rörelseresultat		-137 002	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		55 150	0
Räntekostnader		-169 439	0
		-114 289	0
Resultat efter finansiella poster		-251 291	0
Årets resultat		-251 291	0



Bostadsrättsföreningen Park 61 i Öjersjö

Org.nr. 769640-2242

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

2

108 865 255

30 362 967

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

3

0

33 636 110

108 865 255

63 999 077

Summa anläggningstillgångar

108 865 255

63 999 077

Omsättningstillgångar**Varulager m.m.**

Föreningsprodukter

108 750

0

108 750

0

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

25 746

0

Övriga fordringar

21 252

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

403 607

0

450 605

0

Kassa och bank

Kassa och bank

1 603 631

2 300

Summa kassa och bank

1 603 631

2 300

Summa omsättningstillgångar

2 162 986

2 300

SUMMA TILLGÅNGAR

111 028 241

64 001 377



Bostadsrättsföreningen Park 61 i Öjersjö

Org.nr. 769640-2242

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2023-12-31

2022-12-31

Not

78 105 000

78 105 000

0

0

Fritt eget kapital

Årets resultat

-251 291

-251 291

0

0

Summa eget kapital

77 853 709

0

Långfristiga skulder

4

Skulder till kreditinstitut

4

21 661 200

37 095 263

Summa långfristiga skulder

21 661 200

37 095 263

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

218 800

0

Leverantörsskulder

322 181

4 943 121

Övriga skulder

9 481 455

21 950 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 490 896

12 993

Summa kortfristiga skulder

11 513 332

26 906 114

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

111 028 241

64 001 377



Bostadsrättsföreningen Park 61 i Öjersjö

Org.nr. 769640-2242

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-28 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-137 002	0
Justerings poster som inte ingår i kassaflödet		264 745	0
Erhållen ränta m.m.		55 150	0
Erlagd ränta		-169 439	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		13 454	0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-108 750	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-25 746	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-424 859	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-4 620 940	4 943 121
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-10 990 642	21 962 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16 157 483	26 906 114
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	-45 130 923	-30 362 967
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	-33 636 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-45 130 923	-63 999 077
Finansieringsverksamheten			
Insatskapital		78 105 000	0
Upptagna långfristiga lån		21 661 200	37 095 263
Ändring kortfristiga finansiella skulder		218 800	0
Amortering långfristiga lån		-37 095 263	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62 889 737	37 095 263
Förändring av likvida medel		1 601 331	2 300
Likvida medel vid årets början		2 300	0
Likvida medel vid årets slut		1 603 631	2 300



NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år,

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Genomsnittlig nyttjandetid enligt registrerad ekonomisk plan är för närvarande 62 år. Nyttjandeperioden kan omprövas per varje balansdag.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	30 362 967	0
	Inköp	45 130 923	30 362 967
	Omklassificeringar	33 636 110	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 130 000	30 362 967
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-264 745	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-264 745	0
	Utgående redovisat värde	108 865 255	30 362 967
	Redovisat värde byggnader	78 502 288	0
	Redovisat värde mark	30 362 967	30 362 967
		108 865 255	30 362 967
Not 3	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	33 636 110	0
	Inköp	0	33 636 110
	Omklassificeringar	-33 636 110	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	33 636 110
	Utgående redovisat värde	0	33 636 110
Not 4	Långfristiga skulder	2023-12-31	
	Amortering inom 1 år	218 800	37 095 263
	Amortering inom 2 till 5 år	875 200	0
	Amortering efter 5 år	20 567 200	0
		21 661 200	37 095 263

Föreningen har byggnadskreditiv under år 2022/23 men detta är reglerat under oktober 2023 och nya lån är upptagna.

Bostadsrättsföreningen Park 61 i Öjersjö

Org.nr. 769640-2242

NOTER

Not 5	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 880 000	21 880 000

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

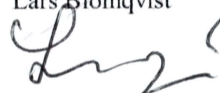
Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Partille 2024-02-26


Lars Blomqvist


Lars Linde


Lennart Ågren

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2024.


Susanne Lindholm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Park 61 i Öjersjö

Org.nr 769640-2242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Park 61 i Öjersjö för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Park 61 i Öjersjö för räkenskapsåret 2023 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 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:

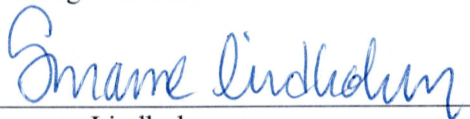
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stenungsund 2024-04-15



Susanne Lindholm
Auktoriserad revisor