



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Offerhällsparken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Offerhällsparken med säte i Trollhättan org.nr. 769618-8478 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-17.

Fastigheten färdigställdes och var klar för inflyttning i april 2022.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2025-02-28.

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	Fr.o.m.
Andreas Moschini	Ordförande	2022-09-06
Kenneth Johansson	Ledamot	2022-09-06
Mikael Rintala	Ledamot	2022-09-06
George Manazer	Ledamot	2022-09-06



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Moschini och George Manazer.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12,3%.

Styrelsen beslutade, efter genomgång av budget, att höja årsavgiften med +20% per 2024-01-01.

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

Föreningen har bytt elbolag från TROLLHÄTTANS ENERGI till FORTUM.

Under året uppdagades problem med varmvattenmätare i majoriteten av föreningens lägenheter. Problemet gjorde att medlemmar debiterades för mycket alternativt ingenting för varmvatten under året.

Problemet är åtgärdat och ersättningar/betalningar justeras till årsskiftet.

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 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-76	73	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 032	12 925	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 795	0	0
Räntekänslighet, %	16	29	0
Energikostnad, kr/kvm	207	138	0
Årsavgifter, kr/kvm	792	452	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	823	575	0
Nettoomsättning, tkr	1 307	774	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-686	-447	0
Soliditet, %	72	72	7

Föreningens underskott beror till viss del av avskrivningarna på 557 290 kr, avskrivningarna i sin tur är inte kassaflödespåverkande.

Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt resultat, kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

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).

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 520 000	0	0	51 520 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	75 700	0	77 214	152 914
S:a bundet eget kapital, kr	51 595 700	0	77 214	51 672 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-75 700	-447 426	-77 214	-600 340
Årets resultat, kr	-447 426	447 426	-686 892	-686 892
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-523 126	0	-764 106	-1 287 232
S:a eget kapital, kr	51 072 574	0	-686 892	50 385 682

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 214 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	-523 126
Årets resultat, kr	-686 892
Reservation till underhållsfond, kr	-77 214
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 287 232

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 287 232

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 307 238	870 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 560	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 324 798	870 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-664 293	-377 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 410	-35 830
Personalkostnader	Not 6	-26 791	-19 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-561 415	-557 290
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 344 909	-990 755
RÖRELSERESULTAT		-20 111	-120 455
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		197	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-666 978	-326 986
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-666 781	-326 971
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-686 892	-447 426
ÅRETS RESULTAT		-686 892	-447 426

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	70 022 420	70 579 710
Inventarier och installationer	Not 9	37 121	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>70 059 541</u>	<u>70 579 710</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 059 541</u>	<u>70 579 710</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		485	36 698
Övriga fordringar	Not 10	17 797	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 328	14 222
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>32 610</u>	<u>50 982</u>
Kassa och bank	Not 12	323 458	593 960
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>323 458</u>	<u>593 960</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>356 068</u>	<u>644 942</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 415 609</u>	<u>71 224 652</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 520 000	51 520 000
Fond för yttre underhåll		152 914	75 700
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>51 672 914</u>	<u>51 595 700</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-600 340	-75 700
Årets resultat		-686 892	-447 426
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 287 232</u>	<u>-523 126</u>
Summa eget kapital		<u>50 385 682</u>	<u>51 072 574</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 391 776	12 914 665
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 391 776</u>	<u>12 914 665</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 980 222	6 654 001
Leverantörsskulder		36 962	19 677
Skatteskulder		70 044	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	130 252	279 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	420 671	284 734
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>13 638 151</u>	<u>7 237 412</u>
Summa skulder		<u>20 029 927</u>	<u>20 152 077</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>70 415 609</u>	<u>71 224 652</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-20 111	-120 455
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	561 415	557 290
Övriga poster	0	0
	<u>541 304</u>	<u>436 835</u>
Erhållen ränta	197	15
Erlagd ränta	-652 074	-326 986
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-110 573</u>	<u>109 864</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 372	-50 980
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	59 614	-10 478 162
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-32 587</u>	<u>-10 419 278</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-16 398 583
Investeringar i maskiner/inventarier	-41 246	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	4 201 270
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-41 246</u>	<u>-12 197 313</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-196 668	-26 994 334
Inbetalda insatser	0	46 882 400
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-196 668</u>	<u>19 888 066</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-270 501	-2 728 525
Likvida medel vid årets början	593 960	3 322 484
Likvida medel vid årets slut	<u>323 458</u>	<u>593 960</u>
	-270 501	-2 728 525

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens ekonomiska plan. 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 100 450	683 700
Hysesintäkt garage och bilplatser	97 600	61 395
Årsavgift vatten	20 264	5 907
Årsavgift el	78 117	19 747
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	2 829	2 777
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 978	96 774
	1 307 238	870 300
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	17 560	0
	17 560	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-4 562	0
El	-186 601	-112 127
Uppvärmning	-82 597	-50 034
Vatten	-64 118	-47 319
Renhållning	-28 728	-18 771
TV, bredband, iptelefoni	-40 889	-30 478
Serviceavtal	-20 395	-23 797
Förvaltningskostnader	-137 361	-76 012
Försäkringar	-24 726	-18 150
Fastighetsskatt	-70 044	0
Övriga driftskostnader	-4 273	-1 043
	-664 293	-377 731
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-50 375	0
Övriga förvaltningskostnader	-41 419	-35 830
Stämman och styrelse	-616	0
	-92 410	-35 830
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-22 000	0
Övriga arvoden	0	-18 060
Sociala avgifter	-4 791	-1 844
	-26 791	-19 904
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-557 290	-557 290
Installationer och inventarier	-4 125	0
	-561 415	-557 290

	2023-12-31	2022-12-31
Not 8 BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 729 000	55 729 000
Ingående anskaffningsvärde mark	15 408 000	15 408 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 137 000	71 137 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-557 290	0
Årets avskrivningar byggnader	-557 290	-557 290
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 114 580	-557 290
Utgående redovisat värde	70 022 420	70 579 710
Redovisade värden byggnader	54 614 420	55 171 710
Redovisade värden mark	15 408 000	15 408 000
Fastighetsbeteckning:		
Trollhättan Rosenfinken 1		
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	2022	26 366 000
		3 596 000
		29 962 000
		16 596 000
		29 962 000
		16 596 000
Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	53 000 000	53 000 000
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Årets investeringar	41 246	0
Utgående anskaffningsvärden	41 246	0
Årets avskrivningar	-4 125	0
Utgående avskrivningar	-4 125	0
Utgående redovisat värde	37 121	0
Årets investering är utökning av befintligt passersystem		
Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.		
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	17 797	62
	17 797	62
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 328	14 222
	14 328	14 222
Not 12 KASSA OCH BANK		
Swedbank	323 458	593 960
	323 458	593 960

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,80%	2024-04-17	6 457 333	65 556
Nordea Hypotek AB	3,10%	2025-04-16	6 457 332	65 556
Nordea Hypotek AB	4,96%	2024-05-16	6 457 333	65 556
			19 371 998	196 668
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 391 776
Nästa års amortering av långfristig skuld				65 556
Lån som ska konverteras inom ett år				12 914 666
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				12 980 222
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,62%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				786 672
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				18 388 658
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	130 252	279 000
	130 252	279 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	22 000	0
Upplupna sociala avgifter	4 791	0
Upplupna räntekostnader	88 515	73 611
Förutbetalda årsavgifter och hyror	127 163	71 845
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 202	139 278
	420 671	284 734

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Moschini.....
Kenneth Johansson.....
George Manazer.....
Mikael Rintala

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Gustafsson
Auktoriserad Revisor

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 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Offerhällsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS MOSCHINI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 15:35:37



GEORGE MANAZER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:18:15



MIKAEL RINTALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 07:30:38



KENNETH JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:06:02



LENA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:26:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Offerhällsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:28:05



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.