



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Offerhällsparken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Offerhällsparken med säte i Trollhättan org.nr. 769618-8478 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkte 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 fastigheten i Trollhättan kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-02-28.

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.
Kenneth Johansson	Ordförande	2024-06-12
Andreas Moschini	Ledamot	2022-09-06
Mikael Rintala	Ledamot	2022-09-06
Kristian Johansson	Ledamot	2024-06-12
Petra Fransson	Suppleant	2024-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kenneth Johansson och Mikael Rintala.

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 2024-05-30. På stämman deltog 7 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

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

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

Under 2024 har avtalet med Care of Serneke, avseende fastighetsjänster, sagts upp och nytt avtal tecknats med HSB Norra Götaland. En garantibesiktning, GB1, genomfördes i Mars 2024. Samtliga besiktningspunkter är åtgärdade förutom punkten angående genomgående sprickor i muren vid nedfarten till garaget.

Efter genomfört budgetarbete beslutades att höja avgiften med 7% och varmvattat från 65;- till 80;- per kbm.

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 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

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.

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 negativt med 60 202 kr, då föreningen bland annat betalat fastighetsskatten för byggtiden. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 96 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning på 7 % samt sänkt genomsnittsräntan genom att binda lånen. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 520 000	0	0	51 520 000
Underhållsfond, kr	152 914	0	78 758	231 672
S:a bundet eget kapital, kr	51 672 914	0	78 758	51 751 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-600 340	-686 892	-78 758	-1 365 990
Årets resultat, kr	-686 892	686 892	-406 012	-406 012
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 287 232	0	-484 770	-1 772 002
S:a eget kapital, kr	50 385 682	0	-406 012	49 979 670

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78 758 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 567 515	1 299 680
Övriga rörelseintäkter		8 870	25 118
Summa Rörelseintäkter		1 576 385	1 324 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-647 753	-701 440
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 804	-55 264
Personalkostnader	Not 5	-25 000	-26 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-561 415	-561 415
Summa Rörelsekostnader		-1 269 971	-1 344 909
Rörelseresultat		306 413	-20 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 580	-666 978
Summa Finansiella poster		-712 425	-666 781
Resultat efter finansiella poster		-406 012	-686 892
Resultat före skatt		-406 012	-686 892
Årets resultat		-406 012	-686 892



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	69 465 130	70 022 420
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	32 996	37 121
Summa Materiella anläggningstillgångar		69 498 126	70 059 541
Summa Anläggningstillgångar		69 498 126	70 059 541

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	485
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	272 116	17 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	14 770	14 328
Summa Kortfristiga fordringar		286 886	32 610

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	0	323 458
Summa Kassa och bank		0	323 458
Summa Omsättningstillgångar		286 886	356 068

Summa Tillgångar		69 785 012	70 415 609
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 520 000	51 520 000
Fond för yttre underhåll	231 672	152 914
Summa Bundet eget kapital	51 751 672	51 672 914

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 365 990	-600 340
Årets resultat	-406 012	-686 892
Summa Ansamlad förlust	-1 772 002	-1 287 232

Summa Eget kapital	49 979 670	50 385 682
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 685 220	6 391 776
Summa Långfristiga skulder		12 685 220	6 391 776

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 522 888	12 980 222
Leverantörsskulder		36 537	36 962
Skatteskulder		7 320	70 044
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	130 252	130 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	423 124	420 671
Summa Kortfristiga skulder		7 120 121	13 638 151

Summa Skulder		19 805 341	20 029 927
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		69 785 012	70 415 609
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	306 413	-20 111
<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	155	197
Erlagd ränta	-717 959	-652 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	150 024	-110 573
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 981	18 372
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-55 317	59 614
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-46 336	77 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 688	-32 587
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-41 246
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-41 246
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-163 890	-196 668
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-163 890	-196 668
Årets kassaflöde	-60 202	-270 501
Likvida medel vid årets början	323 458	593 960
Likvida medel vid årets slut	263 257	323 458



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 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.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 324 968	1 100 450
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	135 254	101 210
	Hyrer garage och parkeringsplatser	124 800	124 800
	Elintäkt laddstolpe	12 065	0
	Övriga primära intäkter	428	420
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 597 515	1 326 880
	Hyresbortfall	-30 000	-27 200
	<i>Summa</i>	-30 000	-27 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 567 515	1 299 680

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-123 375	-128 486
	Snö och halk-bekämpning	-27 577	-29 270
	Reparationer	-37 686	-4 562
	El	-152 603	-186 600
	Uppvärmning	-95 109	-82 597
	Vatten	-70 322	-64 118
	Sophämtning	-30 064	-28 728
	Fastighetsförsäkring	-26 807	-24 726
	Kabel-TV och bredband	-40 967	-40 889
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-3 660	-70 044
	Förvaltningsavtalskostnader	-39 584	-41 419
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-647 753	-701 440

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-114	-96
	Extern revision	-30 043	-50 375
	Föreningsverksamhet	-984	-616
	Övriga förvaltningskostnader	-4 663	-4 177
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-35 804	-55 264
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-19 000	-22 000
	Sociala avgifter	-6 000	-4 791
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-25 000	-26 791
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 729 000	55 729 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 408 000	15 408 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	71 137 000	71 137 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 114 580	-557 290
	Årets avskrivningar	-557 290	-557 290
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 671 870	-1 114 580
	<i>Utgående redovisat värde</i>	69 465 130	70 022 420
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	366 000	366 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 596 000	3 596 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	29 962 000	29 962 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	41 246	0
	Årets investeringar	0	41 246
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 246	41 246
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 125	0
	Årets avskrivningar	-4 125	-4 125
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 250	-4 125
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 996	37 121
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	263 257	0
	Övriga fordringar	8 859	17 797
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	272 116	17 797

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 770	14 328
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	14 770	14 328

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	0	323 458
<i>Summa Kassa och bank</i>	0	323 458

Likvida medel ligger i avräkningskonto på HSB, se övriga kortfristiga fordringar.

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,9%	2027-11-17	6 408 166	65 556
Nordea Hypotek AB	2,75%	2026-10-21	6 408 166	65 556
Nordea Hypotek AB	3,1%	2025-04-16	6 391 776	65 556
			19 208 108	196 668

Långfristig del	12 685 220
Nästa års amortering av långfristig skuld	131 112
Lån som ska konverteras inom ett år	6 391 776
Kortfristig del	6 522 888
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	2,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

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

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	153 632	127 163
Upplupna räntekostnader	83 136	88 515
Övriga upplupna kostnader	186 356	204 993
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	423 124	420 671

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Företaget som har stått för byggnationen samt lämnat garantier för nyproduktionen har försatts i konkurs under 2025. Enligt kontakt med konkursförvaltaren kommer konkursboet inte ta på sig något garantiansvar.

Kontakt har tagits med jurist på HSB för att utreda vad som händer med de garantiåtaganden som företaget lämnat till föreningen.

Trollhättan det datum som framgår av styrelsens digitala signering

Kenneth Johansson
Ordförande

Andreas Moschini

Mikael Rintala

Kristian Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signering

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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 2024 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 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 2024

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

KENNETH JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:33:38



MIKAEL RINTALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 10:44:32



ANDREAS MOSCHINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 20:40:11



KRISTIAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 18:52:28



LENA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:12:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:08:02



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.