

Brf Olof Persgård
Årsredovisning
2023



Innehållsförteckning

1	Förvaltningsberättelse.....	3
1.1	Verksamheten.....	3
	Föreningens ändamål.....	3
	Allmänt om verksamheten.....	3
	Grundfakta om föreningen.....	4
	Stämmor.....	4
	Styrelse, revisorer och valberedning.....	4
	Fastigheter.....	5
	Förvaltning.....	5
	Teknisk status.....	5
	Övrig information.....	6
	Föreningens ekonomi.....	6
1.2	Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.....	7
1.3	Medlemsinformation.....	7
1.4	Flerårsöversikt.....	8
1.5	Förändring eget kapital.....	9
1.6	Resultatdisposition.....	9
2	Resultaträkning.....	10
3	Balansräkning.....	11
4	Kassaflödesanalys.....	13
5	Noter.....	14
6	Revisionsberättelse.....	22
7	Ordlista.....	24

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen

Olof Persgård

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

1 Förvaltningsberättelse

1.1 Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter som ett 55+-område utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån tas upp. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2044.
- Större underhåll redovisas senare i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Se not 12 Fond för yttre underhåll.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Se not 13 Skulder till kreditinstitut.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-07 och nuvarande stadgar 2023-12-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bukärns Vägförening. Föreningens andel är 0,7 procent. Samfälligheten förvaltar vägarna i området.

Stämmor

Under räkenskapsåret har hållits en ordinarie föreningsstämma (2023-06-01) och en extra föreningsstämma (2023-12-10).

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Nils Nord	Ordförande
Yvonne Gran Ahlberg	Sekreterare
Bengt Backede	Ledamot
Lars Lindgren	Ledamot
Elisabeth Weibull	Suppleant
Rune Rosenqvist	Suppleant

Styrelsen konstituerade sig efter den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen har under året avhållit 11 styrelsesammanträden. Firman tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie extern	Förenade revisorer
Erik Österlund	Suppleant extern	Förenade revisorer

Valberedning

Morgan Johansson	Sammanställande
Ralph Molin	
Regina Nydén	

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Bukärr 2:95 i Kungsbacka. På fastigheterna är uppfört 27 lägenheter i atriumhus och 1 kvartershus. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 2 889 kvm med följande fördelning:

Antal	Antal rum och kök	Area (kvm)
27	4	107,0

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Fastighetens värdeår är 2008.

Fastighetsförsäkringen gäller fullvärde och är tecknad i Trygg-Hansa. Försäkring mot ohyra ingår.

I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet från och med den 1 januari 2021 fördelar sig enligt följande:

	Byggnader (kr)	Mark (kr)	Totalt (kr)
2023	42 606 000	49 167 000	91 773 000

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trädgårdsförvaltning	Trädgårdsmiljö i Billdal
Gräsrobotservice	Lindarn (Wefix fr o m 2024)

Föreningen har inget löpande avtal om teknisk förvaltning utan köper tjänster vid behov. Den primära förklaringen är att varje lägenhet ansvarar för sin egen uppvärmning, vatten och avlopp.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2023-11-07.

Utfört underhåll

Målning av träfasader	2023
-----------------------	------

Planerat underhåll

Tvättning av putsfasader	2024
Målning av träfasader (forts)	2025

Övrig information

Information lämnas i Medlemsbrevet efter varje styrelsemöte.

Medlemsförteckning och adresslista uppdateras löpande.

Föreningen har en hemsida med adressen <https://varbrf.sbc.se/olofpersgard>. Där finns bl. a. aktuella stadgar, senaste årsredovisning samt instruktioner till medlemmarna:

- Regler för upplåten mark
- Instruktion för anslutning av elfordon till laddbox.
- Instruktion för godkänd montering av luft/luftvärmepump.

Föreningens ekonomi

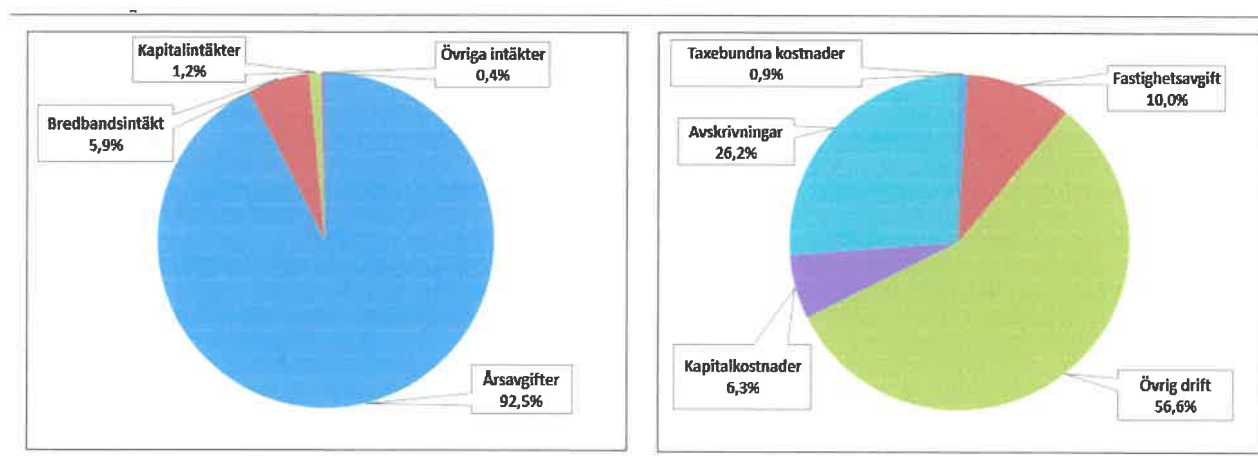
Årsavgifterna är oförändrad sedan 2019.

Fastighetsavgiften har varit 9 287 kr per småhusenhet.

Långtidsbudget upprättades hösten 2023 och sträcker sig fram till 2029.

Resultat- och Likviditetsstyrning: Enligt gällande redovisningsregler skall hela fastigheten skrivas av i bostadsrättsföreningen, oaktat finansieringens fördelning på förening (15%) och medlemmar (85%). Detta får till följd att föreningen ofta visar ett negativt resultat. Föreningen har valt att primärt styra ekonomin efter likviditet (pengar in-pengar ut), vilket innebär att avgifterna skall täcka föreningens drift (exkl underhållsåtgärder), räntekostnader, amorteringar samt årlig avsättning till underhållsfonden (som bekostar underhållsåtgärder).

Fördelning av intäkter och kostnader



1.2 Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens stadgar har ändrats två gånger under året.

- Vid ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2023 andra beslutet, bl a angående krav på att medlem skall bo i föreningen.
- Vid extra föreningsstämma den 10 december 2023 direkt beslut om anpassning till den nya bostadsrättslagen då samtliga medlemmar röstade ja.

Föreningen har köpt in en hjärtstartare som kommer att tas i bruk under våren 2024 efter genomgången kurs i Första hjälpen och HLR.

1.3 Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

1.4 Flerårsöversikt

Separatfakturering: Föreningens utgifter för värme, vatten och avlopp avser endast det gemensamma kvartershuset. Utöver det betalar medlemmarna för sin egen förbrukning av el för uppvärmning, vatten och avlopp. Nyckeltalen per kvadratmeter är således inte tillämpliga i föreningen.

Sparande: Medlemmen ansvarar för underhåll och investering av värmepump. En kalkylmässig beräkningen som styrelsen företagit ger vid handen att sparandet i föreningen skulle öka med 25 kronor per kvadratmeter och år om värmepumpen skulle ingå i föreningens ansvar.

Nyckeltal: Definitioner; se ordlista i slutet av årsredovisningen.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 653 604	1 653 113	1 650 456	1 650 458
Resultat efter fin. Poster (tkr)	-820 083	66 078	215 676	4 661
Soliditet, %	88%	87%	86%	86%
Yttre fond	1 902 032	2 379 264	2 206 331	2 010 706
Taxeringsvärde	91 773 000	91 773 000	91 773 000	69 849 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	537	537	537	537
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	94%	94%	80%	100%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 293	4 390	4 833	5 103
Skuldsättning per kvm	4 293	4 390	4 833	5 103
Sparande per kvm	205	249	347	266
Elkostnad per kvm totalyta, kr	n/a	n/a	n/a	n/a
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	n/a	n/a	n/a	n/a
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	n/a	n/a	n/a	n/a
Energikostnad per kvm	n/a	n/a	n/a	n/a
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25%	1,18%	-	-
Räntekänslighet	8,00	8,18	-	-

Anmärkning. Hela arean i nyckeltalen hänförs till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt vilken är 2 889 kvm.

1.5 Förändring eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	89 102 000			89 102 000
Fond för yttre underhåll	1 902 032	-477 232		2 379 264
Summa bundet eget kapital	91 004 032	-477 232		91 481 264
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-1 679 285	477 232	66 078	-2 222 595
Årets resultat	-820 083	-820 083	-66 078	66 078
Summa fritt eget kapital	-2 499 368	-342 851	0	-2 156 517
Summa eget kapital	88 504 664	-820 083	0	89 324 747

1.6 Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2023	2022
Balanserat underskott från föregående år	-2 156 517	-1 942 595
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-280 000	-280 000
Av underhållsfond ianspråkats enligt stadgarna	757 232	0
Balanserat underskott	-1 679 285	-2 222 595
Årets över/underskott	-820 083	66 078
Summa underskott	-2 499 368	-2 156 517

Styrelsen föreslår att underskottet på 2 499 368 kronor balanseras i ny räkning.

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

2 Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 653 604	1 653 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 725	0
		1 657 329	1 653 113
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 487 260	-587 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 404	-141 390
Personalkostnader	Not 6	-57 857	-52 296
Avskrivningar	Not 7	-653 952	-653 953
		-2 340 473	-1 435 161
RÖRELSERESULTAT		-683 144	217 952
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 853	5 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 792	-157 197
		-136 939	-151 874
ÅRETS RESULTAT		-820 083	66 078

3 Balansräkning

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	100 181 616	100 835 568
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		100 181 616	100 835 568
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 181 616	100 835 568
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 094
Övriga fordringar inkl transaktionskonto	Not 10	405 937	379 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 572	8 386
		420 509	393 060
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		569 640	1 009 656
		569 640	1 009 656
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		990 149	1 402 716
SUMMA TILLGÅNGAR		101 171 765	102 238 284

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 102 000	89 102 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 902 032	2 379 264
		91 004 032	91 481 264
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-1 679 285	-2 222 595
Årets resultat		-820 083	66 078
		-2 499 368	-2 156 517
SUMMA EGET KAPITAL		88 504 664	89 324 747
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 121 820	12 401 820
		12 121 820	12 401 820
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	280 000	280 000
Leverantörsskulder		65 007	39 882
Övriga kortfristiga skulder (inkl moms)		23 456	12 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	176 818	179 530
		545 281	511 717
SUMMA SKULDER		12 667 101	12 913 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 171 765	102 238 284
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	18 478 000	18 478 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4 Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 379 271	1 969 965
Rörelseresultat	-683 144	217 952
<u>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Årets avskrivningar	653 952	653 953
	-29 192	871 905
Erhållen ränta	19 853	5 323
Erlagda ränta	-156 982	-153 014
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-166 321	724 214
<u>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</u>		
Ökning (-), minskning (+) av kortfristiga fordringar	8 735	-6 305
Ökning (+), minskning (-) av kortfristiga skulder	33 754	-28 603
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-123 832	689 306
<u>Investeringar</u>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
<u>Finansieringsverksamhet</u>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-), minskning (+) av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+), minskning (-) av långfristiga skulder	-280 000	-1 280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 000	-1 280 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-403 832	-590 694
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	975 439	1 379 271

Transaktionskonto klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

5 Noter

Not 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Olof Persgård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Maskiner & Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Not 2	2023	2022
NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter	1 550 664	1 550 664
Bredbandsintäkter	99 792	99 792
Överlåtelser och pantsättningar	3 151	2 657
Öres- och kronutjämnning	-3	1
	1 653 604	1 653 113

Not 3	2023	2022
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	3 725	0
	3 725	0

Not 4	2023	2022
DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	38 496
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	109 750	105 696
Fastighetsskötsel trädgård beställning	40 651	6 732
Städning enligt beställning	250	700
Gård	2 952	3 125
Förbrukningsmateriel	257	2 993
	153 860	157 742
Reparationer		
Elinstallation	0	1 199
Tak	0	10 693
Fasader	127 955	0
	127 955	11 892
	2023	2022
Periodiskt underhåll		
Fasader	757 232	0
	757 232	0
Taxebundna kostnader		
EI	17 888	18 254
Vatten	3 510	3 087
	21 398	21 341
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	27 674	24 757
Markhyra/välgavgift	48 600	32 400
Bredband/kabel-TV	99 792	99 792
	176 066	156 949
Fastighetsavgift		
Fastighetsavgift	250 749	239 598
Summa slutlig skatt	250 749	239 598
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	1 487 260	587 522

Not 5	2023	2022
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	658	625
Tele- och datakommunikation	1 084	861
Juridiska åtgärder	0	27 297
Revisionsarvode extern revisor	22 500	21 250
Föreningskostnader	15 008	10 430
Fritids- och trivselkostnader	11 377	13 750
Förvaltningsarvode	45 532	44 251
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	3 151	0
Korttidsinventarier	39 258	0
Administration	2 836	5 017
Avgift till organisationer (Bostadsrätterna)	0	0
Konsultarvode	0	17 908
	141 404	141 390

Not 6	2023	2022
PERSONALKOSTNADER		

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd

Följande ersättningar har utgått:

Styrelse	52 500	48 300
Sociala avgifter	5 357	3 996
	57 857	52 296

Not 7	2023	2022
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	653 952	653 953
Inventarier	0	0
	653 952	653 953

Not 8	2023-12-31	2022-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	107 000 000	107 000 000
Utgående anskaffningsvärde	107 000 000	107 000 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 164 432	-5 510 479
Årets avskrivningar enligt plan	-653 952	-653 953
Utgående avskrivning enligt plan	-6 818 384	-6 164 432
Planenligt restvärde vid årets slut	100 181 616	100 835 568
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	31 833 000	31 833 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 606 000	42 606 000
Taxeringsvärde mark	49 167 000	49 167 000
	91 773 000	91 773 000
Not 9	2023-12-31	2022-12-31
MASKINER och INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	125 729	125 729
Nyanskaffningar		0
Utrangering/försäljning		0
Utgående anskaffningsvärde	125 729	125 729
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-125 729	-125 729
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående avskrivning enligt plan	-125 729	-125 729
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	2023	2022
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	138	9 965
Klientmedel hos SBC	0	369 615
Transaktionskonto	405 799	0
	405 937	379 580

Not 11	2023	2022
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalda kostnader (Bostadsrätterna)	4 930	0
Fastighetsförsäkring	9 642	8 386
	14 572	8 386

Not 12	2023	2022
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 379 264	2 206 331
Reservering enligt stadgar	280 000	280 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-757 232	-107 067
Vid årets slut	1 902 032	2 379 264

Not 13

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	ändringsdag
A) Nordea	0,84%	4 100 000	4 220 000	2026-02-18
B) Nordea	1,79%	4 500 000	4 500 000	2027-02-17
C) Nordea	1,06%	3 801 820	3 961 820	2025-06-18
Summa skulder till kreditinstitut		12 401 820	12 681 820	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-280 000	-280 000	
		12 121 820	12 401 820	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till högst		11 001 820		

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har lutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	18 478 000	18 478 000

Not 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Elkostnader	2 810	5 332
Extern revisor	20 625	20 625
Låneräntor	15 845	16 035
Förutbetalda avgifter och hyror	137 538	137 538
	176 818	179 530

Not 16

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter årets slut är redovisas i fövaltningsberättelsens sid 7.

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna året.

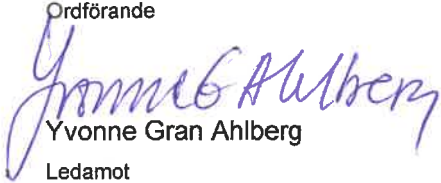
Kungsbacka den ^{25/4} 2024



Nils Nord
Ordförande



Bengt Backede
Ledamot



Yvonne Gran Ahlberg
Ledamot



Lars Lindgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{29/4} 2024



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Olof Persgård
Org.nr. 769609-7257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olof Persgård 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 upphöra med verksamheten.

Revisorernas 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. Riskerna 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 Olof Persgård 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 revisionsssed 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 tryggnadssätt.

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.

Göteborg den 29/4-2024


Per Gillmert
Auktoriserad revisor

7 Ordlista

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet. Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader ska belasta resultaträkningen.

Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter med mera). Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

Energikostnad

Nyckeltalet för energikostnad per kvadratmeter räknas ut som (kostnad för el, värme och vatten) / den totala ytan i föreningen.

Föreningens underhållsfond

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen inom sex månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. Utnyttja den möjligheten!

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Alla lån som banken kan säga upp inom ett år ska från och med 2020 räknas som kortfristig skuld.

Kostnader

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

Kassaflödesanalys

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder (avses här amortering inom ett år). Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel finns upptagna under kortfristiga skulder.

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

Långfristiga skulder

Sådana skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år. Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Omsättningstillgångar

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som inte motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet ett underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs. reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott enligt föreningsstämmans beslut.

Revisionsberättelse

Revisorerna ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

Räntekänslighet

Räntekänslighet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Soliditet

Soliditet i procent definieras som justerat eget kapital / totalt kapital.

Sparande

Nyckeltalet för sparande per kvadratmeter räknas ut som (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll) / den totala ytan i föreningen.

Styrelse – Förvaltning

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Medlemmarna väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga. Styrelsen kan utse en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver inte vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

Värdeminskning fastighet

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

Årsavgifter och hyror

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och ska tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

Årsredovisning

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.