

Brf Olof Persgård

Årsredovisning 2024



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 2024

Bostadsrättsföreningen

Olof Persgård

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024. 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 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 2024 och 2045.
- 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.

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 2024-06-27 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 extra föreningsstämma (2024-04-04) och en ordinarie föreningsstämma (2024-05-30).

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Nils Nord	Ordförande
Yvonne Gran Ahlberg	Sekreterare
Bengt Backede	Ledamot
Lars Lindgren	Ledamot
Elisabeth Weibull	Suppleant
Marika René	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

Anita Franke	Sammanställande
Ralph Molin	
Regina Nydéus	

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 2024 fördelar sig enligt följande:

	Byggnader (kr)	Mark (kr)	Totalt (kr)
2024	45 036 000	71 685 000	116 721 000

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trädgårdsförvaltning	Trädgårdsmiljö i Billdal
Gräsrobotservice	Wefix

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 2024 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2024-12-10.

Utfört underhåll

Fasadtvätt	2024
------------	------

Planerat underhåll

Målning av husens baksidor, atriumväggar och insida plank i atrium och carport.	2025
---	------

Övrig information

Information lämnas i Medlemsbrevet efter varje styrelsemöte.

Medlemsförteckning och adresslista uppdateras löpande.

Föreningen har en ny hemsida med adress <https://olofpersgard.bostadsratterna.se/>. 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

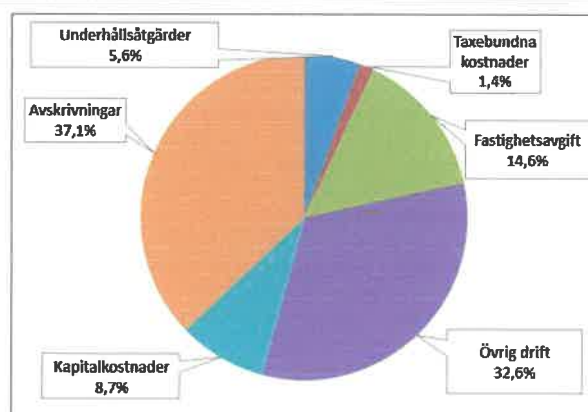
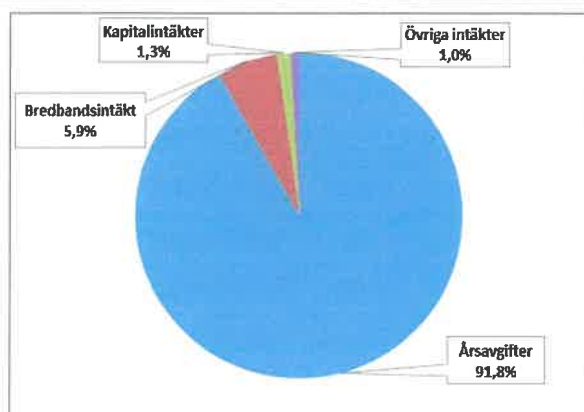
Årsavgifterna har varit oförändrade mellan 2019 och 2024, men höjs 2025.

Fastighetsavgiften har varit 9 525 kr per småhusenhet.

Långtidsbudget upprättas årligen och sträcker sig för närvarande fram till 2030.

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 en gång under året vid extra och ordinarie stämma.

- Villkoret i 4 § att medlem skall ha fyllt 55 år har tagits bort.

Föreningens hjärtstartare har tagits i bruk under våren 2024 samtidigt som kurs i Första hjälpen och HLR hållits för medlemmarna i Röda korsets regi.

Månadsavgiften höjdes den 1 januari 2025 med 10 procent. Denna tillsammans med avgift för bredband/TV uppgår därefter till 5.600 kr per månad.

1.3 Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

1.4 Flerårsöversikt

Separatfakturerings: 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 för dessa 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	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 666 713	1 653 603	1 653 113	1 650 456
Resultat efter fin. Poster (tkr)	-74 653	-820 085	66 078	215 676
Soliditet, %	88%	87%	87%	86%
Yttre fond	2 084 157	1 902 032	2 379 264	2 206 331
Taxeringsvärde	116 721 000	91 773 000	91 773 000	91 773 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	537	537	537	537
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93%	94%	94%	80%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 196	4 293	4 390	4 833
Skuldsättning per kvm	4 196	4 293	4 390	4 833
Sparande per kvm	234	205	249	347
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, %	1,26%	1,25%	1,18%	-
Räntekänslighet	7,82	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 ingång	Disposition av föregående års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	89 102 000			89 102 000
Fond för yttre underhåll	1 902 032		182 125	2 084 157
Summa bundet eget kapital	91 004 032		182 125	91 186 157
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-1 679 285	-820 085	-182 125	-2 681 495
Årets resultat	-820 085	820 085	-74 653	-74 653
Summa fritt eget kapital	-2 499 370	0	-256 778	-2 756 148
Summa eget kapital	88 504 662	0	-74 653	88 430 009

1.6 Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2024
Balanserat underskott från föregående år	-2 499 368
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-280 000
Av underhållsfond ianspråkats enligt stadgarna	97 875
Balanserat underskott	-2 681 493
Årets över/underskott	-74 653
Summa underskott	-2 756 146

Styrelsen föreslår att underskottet på 2 756 146 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

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 666 713	1 653 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 725
		1 666 713	1 657 328

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader	Not 4	-751 255	-1 487 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 758	-141 405
Personalkostnader	Not 6	-63 147	-57 857
Avskrivningar	Not 7	-653 952	-653 952
		-1 609 112	-2 340 474

RÖRELSERESULTAT

57 601

-683 146

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och liknande resultatposter	21 835	19 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	-154 089	-156 792
	-132 254	-136 939

ÅRETS RESULTAT

-74 653

-820 085

3 Balansräkning

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	99 527 665	100 181 617
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		99 527 665	100 181 617
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 527 665	100 181 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl transaktionskonto	Not 10	563 147	405 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	16 784	14 572
		579 931	420 509
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		721 787	569 640
		721 787	569 640
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 301 718	990 149
SUMMA TILLGÅNGAR		100 829 383	101 171 766

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 102 000	89 102 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 084 157	1 902 032
		91 186 157	91 004 032
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-2 681 493	-1 679 285
Årets resultat		-74 653	-820 085
		-2 756 146	-2 499 370
SUMMA EGET KAPITAL		88 430 011	88 504 662
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 360 000	12 121 820
		8 360 000	12 121 820
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 761 820	280 000
Leverantörsskulder		54 434	65 007
Utläggsskulder		360	0
Övriga kortfristiga skulder (inkl moms)		29 364	23 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	193 394	176 818
		4 039 372	545 281
SUMMA SKULDER		12 399 372	12 667 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 829 383	101 171 763
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	18 478 000	18 478 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4 Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<u>Den löpande verksamheten</u>		
Rörelseresultat	57 601	-683 144
<u>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Årets avskrivningar	653 952	653 952
	711 553	-29 192
Erhållen ränta	21 835	19 853
Erlagda ränta	-154 278	-156 982
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	579 110	-166 321
<u>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</u>		
Ökning (-), minskning (+) av kortfristiga fordringar	-5 052	8 735
Ökning (+), minskning (-) av kortfristiga skulder	12 460	33 754
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	586 517	-123 831
<u>Investeringsverksamheten</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	-280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 000	-280 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	306 517	-403 831
Likvida medel vid årets början	975 440	1 379 271
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 281 957	975 440

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Utöver årsavgiften faktureras kostnad för kabel-tv och bredband separat. Utöver det betalar medlemmarna för sin egen förbrukning av el för uppvärmning, vatten och avlopp.

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 9 525 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	2024	2023
NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter	1 550 664	1 550 664
Bredbandsintäkter	99 792	99 792
Fakturerade kostnader SBC	16 260	3 151
Öres- och kronutjämning	-3	-3
	1 666 713	1 653 603

Not 3	2024	2023
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	3 725
	0	3 725

Not 4	2024	2023
DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	14 225	0
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	106 281	109 750
Fastighetsskötsel trädgård beställning	9 669	40 651
Städning enligt beställning	1 050	250
Myndighetstillsyn	5 985	0
Gård	0	2 952
Gemensamma utrymmen	56	0
Förbrukningsmateriel	5 597	257
	142 863	153 860
Reparationer		
Tak	45 000	0
Fasader	2 490	127 955
	47 490	127 955
	2024	2023
Periodiskt underhåll		
Fasader	97 875	757 232
	97 875	757 232
Taxebundna kostnader		
El	21 078	17 888
Vatten	3 596	3 510
	24 674	21 398
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	32 786	27 674
Markhyra/välgavgift	48 600	48 600
Bredband/kabel-TV	99 792	99 792
	181 178	176 066
Fastighetsavgift		
Fastighetsavgift	257 175	250 749
Summa slutlig skatt	257 175	250 749
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	751 255	1 487 260

Not 5	2024	2023
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	3 690	658
Tele- och datakommunikation	1 121	1 084
Revisionsarvode extern revisor	26 875	22 500
Fritids- och trivselkostnader	16 084	11 377
Föreningskostnader	18 717	15 008
Förvaltningsarvode	47 449	45 532
Fakturerad kostnad SBC:		
Överlåtelsekostnad	13 757	2 626
Pantsättningskostnad	3 726	525
Övriga förvaltningsarvoden	784	0
Korttidsinventarier	1 455	39 258
Administration	2 170	2 836
Avgift till organisationer (Bostadsrätterna)	4 930	0
Konsultarvode	0	0
	140 758	141 405

Not 6	2024	2023
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelse	57 300	52 500
Sociala avgifter	5 847	5 357
	63 147	57 857

Not 7	2024	2023
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	653 952	653 952
Inventarier	0	0
	653 952	653 952

Not 8	2024-12-31	2023-12-31
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	-6 818 383	-6 164 431
Årets avskrivningar enligt plan	-653 952	-653 952
Utgående avskrivning enligt plan	-7 472 335	-6 818 383
Planenligt restvärde vid årets slut	99 527 665	100 181 617
<i>I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med</i>	<i>31 833 000</i>	<i>31 833 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 036 000	42 606 000
Taxeringsvärde mark	71 685 000	49 167 000
	116 721 000	91 773 000

Not 9	2024-12-31	2023-12-31
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	2024	2023
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	2 978	138
Transaktionskonto	560 169	405 799
	563 147	405 937

Not 11	2024	2023
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalda kostnader	5 214	4 930
Fastighetsförsäkring	11 570	9 642
	16 784	14 572

Not 12	2024	2023
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 902 032	2 379 264
Reservering enligt stadgar	280 000	280 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-97 875	-757 232
Vid årets slut	2 084 157	1 902 032

Not 13

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	ändringsdag
A) Nordea	0,84%	3 980 000	4 100 000	2026-02-18
B) Nordea	1,79%	4 500 000	4 500 000	2027-02-17
C) Nordea	1,06%	3 641 820	3 801 820	2025-06-18
Summa skulder till kreditinstitut		12 121 820	12 401 820	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 761 820	-280 000	
		8 360 000	12 121 820	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till högst		10 721 820		

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

	2024	2023
Fastighetsinteckningar	18 478 000	18 478 000

Not 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Elkostnader	2 788	2 810
Extern revisor	23 750	20 625
Låneräntor	15 656	15 845
Förutbetalda avgifter och hyror	151 200	137 538
	193 394	176 818

Not 16

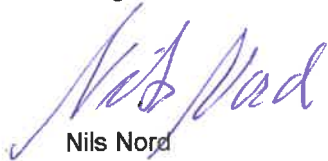
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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 1/4 2025



Nils Nord
Ordförande



Bengt Backede
Ledamot



Yvonne Gran Ahlberg
Ledamot



Lars Lindgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/4-2025



Per Gillmer
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 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 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 "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 upphöra med 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, förfälskning, 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 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.

Göteborg den

214-2025



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 föreningsstämman 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 + kostnadsförplanerat 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.