

ÅRSREDOVISNING  
**BRF Öjersjö Centrum 2022**



nordicLIFE

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

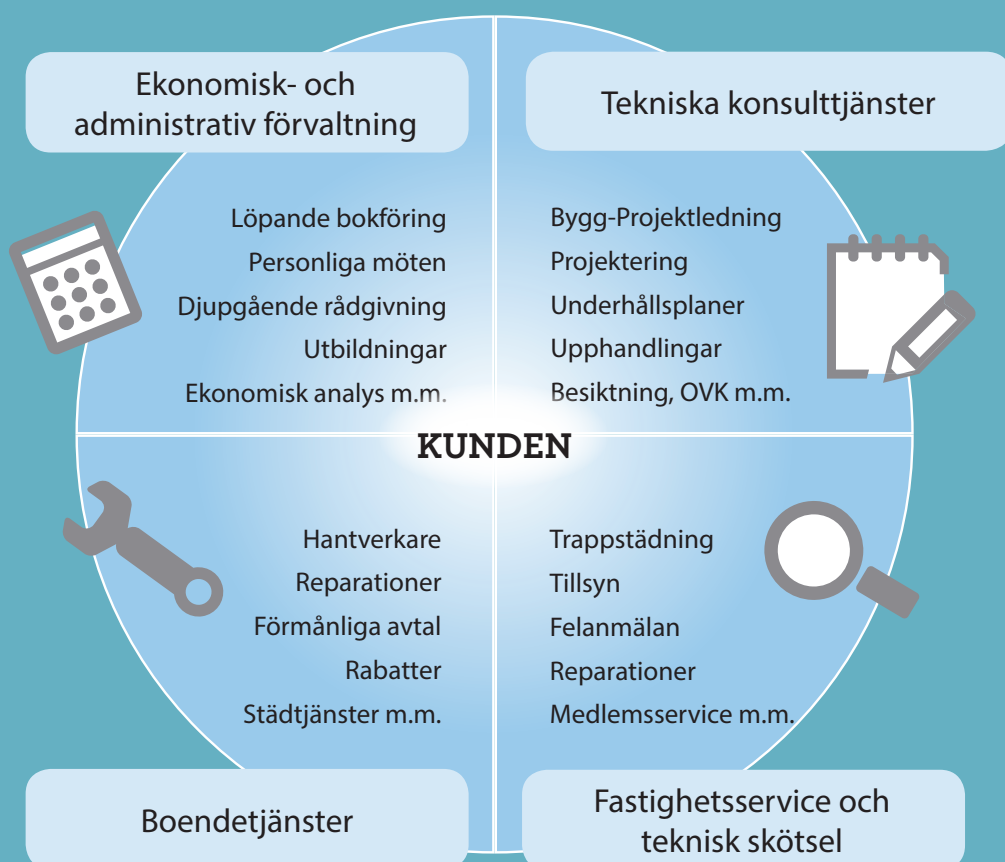
Fingerprint: d3513fe4b0e3ebe930e261da2a79563d4873ba18e7d68b9d762c1744d0ac85e4e94b849b461e7066080d2557b5770bcf9f5d87e04bc9aacdb9bb11328ac3d12b

# HEJ DU SOM BOR I BRF ÖJERSJÖ CENTRUM!

**N**i är 54 bostadsrätter som alla förenas i Brf Öjersjö Centrum. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2022 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2019 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Öjersjö Centrum.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för  
**Brf Öjersjö Centrum**  
769622-1642

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Öjersjö Centrum, 769622-1642 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2010-10-08
Ekonomiska planen registrerades	2011-01-14
Stadgarnas registrerades	2018-11-26

### Styrelsesammansättning

#### Styrelseledamöter

	Roll
Alexander Lönnergård	Styrelseordförande
Annie Blomberg	Styrelseledamot
Anna Forsell	Styrelseledamot
Emil Allisander	Styrelseledamot
Therese Skruf	Styrelseledamot

#### Styrelsesuppleant

Adam Balsbo

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2022-04-11.

#### Revisorer

Moore Ranby AB med Gertrud Johansson som huvudansvarig revisor.

### Fakta om fastigheten

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Föreningen förvärvade fastigheten 2011-04-01, som består av 14 flerbostadshus.

### Fastighetsbeteckning

Öjersjö 6:412

### Kommun

Partille

Byggnadsår	1993
Värdeår	1993
Total byggnadsyta	4 443 kvm
varav lägenhetsyta	4 443 kvm
varav lokalyta	0 kvm
Antal bostadsrätter	54
Antal hyresrätter	4
Antal lokaler	0

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Totalt
20	38	58

### Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Revision	Moore Ranby AB
Fastighetsförsäkringar	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Avgift för samfällighet	Storegårdens samfällighetsförening

### Medlemsinformation

#### Antal medlemmar

Vid årets början	71 medlemmar
Vid årets slut	74 medlemmar
Antal överlåtelse under året	7 lägenheter

### Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	45 817 898	-		45 817 898
Upplåtelseavgifter	9 221 499	-		9 221 499
Fond för yttre underhåll enl. not	816 606	816 606		1 633 212
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>55 856 003</b>	<b>816 606</b>		<b>56 672 609</b>
Balanserat resultat	-4 818 869	-816 606	367 469	-5 268 006
Årets resultat	367 469	354 462	-367 469	354 462
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-4 451 400</b>	<b>-462 144</b>	<b>-</b>	<b>-4 913 544</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>51 404 603</b>	<b>354 462</b>	<b>-</b>	<b>51 759 065</b>

### Fond för yttre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	816 606	5 492 421
Avsättning yttrefond	816 606	816 606
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-5 492 421
	<b>1 633 212</b>	<b>816 606</b>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi:

Föreningen gör för 2022 ett resultat om 354 462 (367 469) kr. Av dessa utgör avskrivningar 721 276 (721 276) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 1 660 040 (2 073 768) kr på lånen. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 18 095 784 (19 755 824) kr.

Under året har föreningen investerat 778 321 (442 399) kr i planerat underhåll, i enlighet med den framtagna underhållsplanen. Föreningen har även haft reparationskostnader om 44 573 (198 044) kr.

Under våren band föreningen om ett av de fem nuvarande banklånen hos Handelsbanken. Lån 12-180950-01-776023 på 4 825 750 kr bands om på 5 år till en ränta av 3,27%. Styrelsen valde även att fortsätta behålla ett av fem lån som obundet, 12-180950-01-656864 på 2 621 686 kr. Detta för att sprida riskerna i nuvarande ränteläge. Vi lyckades binda precis innan räntorna började öka kraftigt. Utöver ovan har föreningen inte ingått nya avtal under året. Föreningen har heller inte sagt upp några avtal under 2022.

### Tekniskt underhåll:

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts.

De huvudsakliga åtgärderna är:

- o Tvätt, byte samt målning av träpanel på utvalda husfasader (13 av 14 byggnader)
- o Uppstart av planering för renovering av balkonger under 2023
- o Uppdatering av mediakonvertrar för fiber. Mer arbete kommer att fortgå under 2023.

Storegårdens samfällighet och BRF Öjersjö Centrum kommer ingå ett avtal under 2023 med Tele2/Göteborgs Energi (tidigare ComHem) för att installera fiber istället för nuvarande co-axiala teknik för TV och bredband. Detta då Tele2 ämnar byta teknologi för sina tjänster. För BRF Öjersjö Centrum innebär detta att ny utrustning för TV och bredband kommer installeras i två av föreningens förråd. Det är samma förråd som idag har den äldre tekniken installerad.

### Ordförande har ordet:

Vi i styrelsen skulle vilja beskriva lite kring vad vi har gjort under året:

- o Utplacering och start av radonmätning för att säkerställa att fastigheterna ej är i risk för markradon.
- o Utredning kring nytt nyckelsystem på uppdrag av årsstämman 2022.
- o En arbetsgrupp för laddstolpar har skapats via Samfälligheten och vi i bostadsrättsföreningen kommer fortsatt ha en representant i arbetsgruppen.
- o För kvartal 1 2023 har styrelsen beslutat att inte höja avgiften med anledning av ekonomiska läget med ökad inflation och bolåneräntor samtidigt som föreningen har en stadig ekonomi. Dock behöver styrelsen se över avgiften kontinuerligt under 2023 då exempelvis Samfälligheten kan tänkas öka den på grund av momsplikt som infördes under 2022.
- o Utredning kring hyresavgift och upphandling av dessa för de fyra hyresrätterna som vi har i föreningen. Detta för att kunna öka intäkterna till bostadsrättsföreningen men också för att säkerställa att hyresavgifterna är marknadsmässiga.
- o Samfälligheten har bytt/renoverat samt målat träpanel och vindskivor på alla garagelängor för både vår räkning samt övriga medlemmar i samfällighetsföreningen.
- o Utöver ovan nämnda åtgärder och utredningar så har vi i bostadsrättsföreningen genomfört reparationer och supporterat medlemmar i olika ärenden. Utöver våra bostadsrätter så äger vi 4 st hyresrätter och vi har även i dessa genomfört reparationer och utredningar.

Huvudmålet under 2022 och fortsatt under 2023 är att underhålla, åtgärda samt utreda olika ärenden och möjligheter till utveckling för att fortsatt göra BRF Öjersjö Centrum till en attraktiv föreningen att bo och leva i.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	3 529 866	3 463 800	3 447 265	3 439 055
Resultat efter finansiella poster	354 462	367 469	-4 476 357	816 828
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	671	658	702	700
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 073	4 446	5 361	5 494
Soliditet, %	74	72	68	69

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 451 400
årets resultat	354 462
avsättning till underhållsfond	-816 606
<b>Totalt</b>	<b>-4 913 544</b>
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	-4 913 544
<b>Summa</b>	<b>-4 913 544</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 529 866	3 463 800
Övriga rörelseintäkter		-	900
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 529 866</b>	<b>3 464 700</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 947 934	-1 817 211
Övriga externa kostnader	4	-128 170	-214 203
Personalkostnader	5	-112 216	-134 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-721 276	-721 276
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 909 596</b>	<b>-2 887 271</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>620 270</b>	<b>577 429</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 762	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 570	-209 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-265 808</b>	<b>-209 960</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>354 462</b>	<b>367 469</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>354 462</b>	<b>367 469</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>354 462</b>	<b>367 469</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	65 527 092	66 248 368
Summa materiella anläggningstillgångar		65 527 092	66 248 368
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		65 527 092	66 248 368
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	432	79 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 476	28 498
Summa kortfristiga fordringar		31 908	108 123
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	4 770 945	5 518 823
Summa kassa och bank		4 770 945	5 518 823
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 802 853	5 626 946
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		70 329 945	71 875 314

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetald insats		45 817 898	45 817 898
Upplåtelseavgift		9 221 499	9 221 499
Fond för yttre underhåll		1 633 212	816 606
Summa bundet eget kapital		56 672 609	55 856 003
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 268 006	-4 818 869
Årets resultat		354 462	367 469
Summa fritt eget kapital		-4 913 544	-4 451 400
<b>Summa eget kapital</b>		51 759 065	51 404 603
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11,14	15 349 286	10 648 348
Summa långfristiga skulder		15 349 286	10 648 348
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 746 498	9 107 476
Leverantörsskulder		1 486	244 771
Skatteskulder	12	9 096	7 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	464 514	462 362
Summa kortfristiga skulder		3 221 594	9 822 363
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		70 329 945	71 875 314

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Per år</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	78 år
- Inventarier	3,4 år

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 519 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Fastighetens intäkter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter	2 982 601	2 924 167
Hysesintäkter	305 304	318 326
Hysesintäkter vatten	241 961	222 207
<b>Summa</b>	<b>3 529 866</b>	<b>3 464 700</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
El		1 434
Vatten	159 049	234 206
	<u>159 049</u>	<u>235 640</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetsförsäkringar	63 896	62 718
Övriga avgifter (Eurofins Radon Testing 20.205 kr)	20 205	
	<u>84 101</u>	<u>62 718</u>
<b>Löpande reparationer och underhåll</b>		
Reparationer av bostäder	10 025	-
Reparationer av gemensamma utrymmen	5 750	18 463
Reparationer av installationer	28 798	156 045
Reparationer av huskropp utvändigt		23 536
	<u>44 573</u>	<u>198 044</u>
<b>Planerat underhåll</b>		
Planerat underhåll bostäder	762 804	130 971
Planerat underhåll förråd		134 033
Planerat underhåll lokal		15 000
Planerat underhåll installationer	9 767	100 707
Planerat underhåll tak och fasader	5 750	61 688
	<u>778 321</u>	<u>442 399</u>
Samfällighetsavgifter	793 788	793 788
Fastighetsavgift	88 102	84 622
	<u>881 890</u>	<u>878 410</u>
<b>Summa</b>	<b>1 947 934</b>	<b>1 817 211</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele, data, post	260	
Förbrukningsinventarier	1 554	2 044
Revision	17 000	17 000
Ekonomisk förvaltning	88 119	97 357
Mäklararvode	3 594	65 000
Föreningskostnader	6 392	4 392
Bankkostnader	5 231	5 111
Övriga kostnader ( fg år Fortnox 20.986 kr)	6 020	23 298
	<u>128 170</u>	<u>214 202</u>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	96 400	107 100
Sociala kostnader	15 816	27 481
<b>Summa</b>	<b>112 216</b>	<b>134 581</b>

## Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	721 276	721 276
<b>Summa</b>	<b>721 276</b>	<b>721 276</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	72 643 572	72 643 572
	72 643 572	72 643 572
Akkumulerade avskrivningar enligt plan.		
- Ingående avskrivningar	-6 395 204	-5 673 928
- Årets avskrivning enligt plan	-721 276	-721 276
	-7 116 480	-6 395 204
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 527 092</b>	<b>66 248 368</b>
<b>Fördelning redovisat värde</b>		
Byggnad	49 676 928	50 398 204
Mark	15 850 164	15 850 164
	<b>65 527 092</b>	<b>66 248 368</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	51 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	24 400 000	28 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>75 400 000</b>	<b>75 000 000</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
- Skattekonto	432	
- Övriga kortfristiga fordringar		79 625
	<b>432</b>	<b>79 625</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	12 020	11 621
- Övriga	19 456	16 877
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 476</b>	<b>28 498</b>

### Not 10 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto	3 149 428	3 895 256
Transaktionskonto	615 898	617 948
Bankkonto	2 617	2 617
Placeringskonto	1 003 002	1 003 002
	<b>4 770 945</b>	<b>5 518 823</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	Ränta %	2022-12-31	2021-12-31	Nästa villkor- förändring
Stadshypotek AB - lån 776023	3,270	4 825 750	4 850 000	2027-06-01
Stadshypotek AB - lån 494606	1,470	4 850 000	4 850 000	2024-03-30
Stadshypotek AB - lån 656864	3,170	2 621 686	2 855 272	2023-03-30
Stadshypotek AB - lån 659992	0,920	1 941 308	1 980 436	2026-03-30
Stadshypotek AB - lån 574925	1,200	3 857 040	3 894 224	2025-03-30
Stadshypotek AB - lån 656865	0,570		1 325 892	2022-01-07
		18 095 784	19 755 824	
Kortfristig del av långfristig skuld		2 746 498	9 107 476	
Långfristig del av fastighetslånen		15 349 286	10 648 348	
		18 095 784	19 755 824	

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

### Not 12 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Årets fastighetsskatt	88 102	84 622
Inbetald preliminärskatt	-79 006	-76 868
	<b>9 096</b>	<b>7 754</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna styrelsearvoden	128 251	128 251
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
Upplupen räntekostnad	22 574	32 776
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	294 689	282 335
	<b>464 514</b>	<b>462 362</b>

## Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	37 236 000	37 236 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>37 236 000</b>	<b>37 236 000</b>

## Underskrifter

Göteborg 2023-03-28



Alexander Lönnergård  
Styrelseordförande



Anna Forsell  
Styrelseledamot



Annie Blomberg  
Styrelseledamot



Emil Allisander  
Styrelseledamot



Therese Skruf  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-03-29



Gertrud Johansson  
Godkänd revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum

Org.nr 769622-1642

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Öjersjö Centrum för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den / 2023 2023-03-29

MOORE Ranby AB

*Gertrud Johansson*

Gertrud Johansson

Gertrud Johansson  
Godkänd revisor

# BEGREPPSFÖRKLARING

## Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

## Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

## Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

## Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

## Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

## Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

## Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

# FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

## *Fullmakt*

Namn:

Jag ger härmed ..... rätt att

vid föreningsstämman den ...../.....20..... föra min talan.

Namnsteckning: .....

Förening: ..... Lägenhetsnummer: .....



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt.  
Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd.  
Läs mer på [www.nordiclifese.se](http://www.nordiclifese.se).



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,  
421 31 Västra Frölunda  
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg  
Telefon: 031-704 45 20  
E-post: [support@nordiclifese.se](mailto:support@nordiclifese.se)  
Webb: [www.nordiclifese.se](http://www.nordiclifese.se)

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: d3513fe4b0e3ebe930e261da2a79563d4873ba18e7d68b9d762c1744d0ac85e4e94b849b461e7066080d2557b5770bcf9f5d87e04bc9aacdb9bb11328ac3d12b