

Årsredovisning 2024

Brf Öjersjö Glänta

769630-3150



 B1Zo8Cwq0yl-rJ-3URvqAkI

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Öjersjö Glänta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Partille.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Partille Öjersjö 6:750	2017	Partille

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten har värdeår 2018 och består av 4st flerbostadshus innehållande 44 bostadsrätter om totalt 3 292kvm. Det finns även 44st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

12st 2 rum och kök

14st 3 rum och kök

18st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Carl Erik Kaunisto	Ordförande
Anna Josefina Olling	Styrelseledamot
Elin Wadstedt	Styrelseledamot
Jan Hilding	Styrelseledamot
Morgan Larsson	Styrelseledamot
Nicklas Friberg	Styrelseledamot

Valberedning

Tobias Barsk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl Revisor
Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Taksäkerhetsbesiktning

Planerade underhåll

2025 ● Slamsugning av dagvattenbrunnar
Dammbindning av golv (sophus)
Rensning av ventilationskanaler (bostadshus)

2026 ● Målning av skärmar, räcken, dörrar och träpanel (fasader/bostadshus)
Smörjning och justering av fönster (fasader/bostadshus)
Hyra ställning för fasadåtgärder (fasader/bostadshus)

Avtal med leverantörer

Serviceavtal för laddstolpar	EBB CHARGE Elbilbox AB
TV/Telefoni/Bredband	Telia Sverige AB
Hissavtal	Schindler Hiss AB
Teknisk fastighetsförvaltning	Lexium Service Management AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elnätsavtal	Partille Energi AB
Rörligt elavtal	Skellefteå Kraft AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har fått förtydligande uppgifter från Partille kommun att den ingår i en s.k. samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen heter "Hossabergets Östra Samfällighetsförening" och förvaltar ytorna Partille Öjersjö S:62 (förgårdsmark) samt Partille Öjersjö S:63 (innergård). Brf Öjersjö Glänta har andelarna 22/34 i Partille Öjersjö S:62 samt 22/56 i Partille Öjersjö S:63. Vidare har föreningen gemensamhetsanläggning Partille Öjersjö GA:169 (Partille Öjersjö S:63) samt en andel i Partille Öjersjö GA:175 (gård och gångstråk) om 22/37.

Källa: jenny.magnusson@partille.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av fastigheten och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta beror på att banken felaktigt dragit amortering på lån som skulle omförhandlas i slutet på året, korrigeringen gjordes i början på 2025.

Inga avgiftshöjningar har gjorts under året.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett nytt serviceavtal med EBB CHARGE Elbilbox AB för laddstolparna samt uppnått en mer stabil funktion av dessa. Föreningen har även tecknat ett nytt avtal med Telia Sverige AB gällande Tv/Telefoni/Bredband.

Övriga uppgifter

Under året har flera planerade åtgärder och underhåll genomförts i föreningen såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat, taksäkerhetsbesiktning med godkänt resultat, hissbesiktning av AKO med godkänt resultat samt, service- och översyn av värmepumparna samt årlig service och filterbyten gällande ventilationsfläktarna. Föreningen har även initierat vår- och höststädning, genomfört underhåll på sedumtaken, gjort om sandlådor till växt- och blomlådor samt åtgärdat plattsättningar runt husen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 511 059	2 927 425	2 606 129	2 608 841
Resultat efter fin. poster	-1 302 772	-1 343 604	-1 329 134	-1 279 464
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	935 202	811 750	620 750	429 750
Taxeringsvärde	90 000 000	90 000 000	90 000 000	82 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	951	816	727	724
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	89,6	91,9	91,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 606	12 695	12 857	13 068
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 606	12 695	12 857	13 068
Sparande per kvm totalyta, kr	242	250	234	247
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	100	134	88
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	35	42	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	139	135	177	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	2,21	1,26	1,33
Räntekänslighet (%)	13,26	15,55	17,68	18,04

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 102 319 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av fastigheten och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta beror på att banken felaktigt dragit amortering på lån som skulle omförhandlas i slutet på året, korrigeringen gjordes i början på 2025.

Inga avgiftshöjningar har gjorts under året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	155 380 000	-	-	155 380 000
Fond, yttre underhåll	811 750	-	123 452	935 202
Balanserat resultat	-5 261 841	-1 343 604	-123 452	-6 728 897
Årets resultat	-1 343 604	1 343 604	-1 302 772	-1 302 772
Eget kapital	149 586 305	0	-1 302 772	148 283 534

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 728 897
Årets resultat	-1 302 772
Totalt	-8 031 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	191 000
Balanseras i ny räkning	-8 222 668
	-8 031 668

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 511 059	2 927 425
Övriga rörelseintäkter	3	45 138	73 752
Summa rörelseintäkter		3 556 197	3 001 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 183 674	-1 277 052
Övriga externa kostnader	9	-165 842	-144 687
Personalkostnader	10	-55 878	62 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 099 304	-2 099 304
Summa rörelsekostnader		-3 504 698	-3 458 881
RÖRELSERESULTAT		51 499	-457 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 296	42 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 412 567	-928 269
Summa finansiella poster		-1 354 271	-885 899
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 302 772	-1 343 604
ÅRETS RESULTAT		-1 302 772	-1 343 604

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	187 217 433	189 294 093
Maskiner och inventarier	12	143 454	166 098
Summa materiella anläggningstillgångar		187 360 887	189 460 191
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		187 360 887	189 460 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 818	5 337
Övriga fordringar	13	10 122	6 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	195 731	77 938
Summa kortfristiga fordringar		229 671	89 302
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 599 834	2 391 678
Summa kassa och bank		1 599 834	2 391 678
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 829 505	2 480 980
SUMMA TILLGÅNGAR		189 190 392	191 941 171

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 380 000	155 380 000
Fond för yttre underhåll		935 202	811 750
Summa bundet eget kapital		156 315 202	156 191 750
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 728 897	-5 261 841
Årets resultat		-1 302 772	-1 343 604
Summa ansamlad förlust		-8 031 668	-6 605 445
SUMMA EGET KAPITAL		148 283 534	149 586 305
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	28 969 989	12 119 625
Summa långfristiga skulder		28 969 989	12 119 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	12 530 317	29 672 681
Leverantörsskulder		-992 160	163 414
Övriga kortfristiga skulder		25 550	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	373 162	399 146
Summa kortfristiga skulder		11 936 869	30 235 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 190 392	191 941 171

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	51 499	-457 705
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 099 304	2 099 304
	2 150 803	1 641 599
Erhållen ränta	58 296	42 370
Erlagd ränta	-1 494 747	-939 179
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	714 352	744 790
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 952	106 678
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 136 245	7 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-499 845	858 847
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-292 000	-532 687
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-292 000	-532 687
ÅRETS KASSAFLÖDE	-791 845	326 160
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 391 678	2 065 518
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 599 834	2 391 678

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Öjersjö Glänta har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el och vatten.

Under not 2 är el och vatten särredovisade för att se resp intäkt.

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	0,83 - 2,5 %
Installationer	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Uppskjuten skatteskuld

Bostadsrättsföreningen har 2017-03-15 förvärvat samtliga andelar i Apteryx Syd ekonomisk förening och Apteryx Väst ekonomisk förening. De ekonomiska föreningarna var vid förvärvet innehavare av fastigheten Partille Öjersjö 6:750 med 50% vardera. Efter köpet av andelarna genomfördes verksamhetsöverlåtelser varvid de ekonomiska föreningarna överlät hela sina verksamheter till Brf Öjersjö Glänta. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten Partille Öjersjö 6:750

Vid verksamhetsöverlåtelse skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned från 35 226 000kr till 2 000kr och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 027 696	2 503 716
Rabatter, p-platser	-13 750	-28 250
Hysesintäkter, p-platser	299 315	235 291
Vatten	102 319	136 444
El	78 637	62 666
Övriga intäkter	175	1 752
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 667	15 806
Summa	3 511 059	2 927 425

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	2 000
Försäkringsersättning	45 138	0
Elstöd	0	71 752
Summa	45 138	73 752

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	151 800	140 193
Besiktning och service	104 747	91 709
OVK- obligatorisk ventilationskontroll	30 288	0
Yttre skötsel/Snöröjning	25 577	4 079
Summa	312 412	235 981

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	91 007	232 257
Försäkringsskador	45 138	0
Summa	136 145	232 257

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Planerat underhåll	0	67 458
Summa	0	67 458

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	329 627	329 500
Vatten	126 998	113 716
Sophämtning	48 849	86 786
Summa	505 474	530 002

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 504	52 256
Självrisker	15 000	0
Kabel-TV	159 139	159 098
Summa	229 643	211 354

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 692	2 353
Revisionsarvoden	18 250	16 375
Övriga förvaltningskostnader	49 888	35 638
Ekonomisk förvaltning	80 317	77 123
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 161	8 521
Bankkostnader	5 535	4 677
Summa	165 842	144 687

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	43 650	-47 300
Sociala avgifter	12 228	-14 862
Summa	55 878	-62 162

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 196 618	200 196 618
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 196 618	200 196 618
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 902 525	-8 825 865
Årets avskrivning	-2 076 660	-2 076 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 979 185	-10 902 525
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	187 217 433	189 294 093
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 773 669</i>	<i>50 773 669</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
Summa	90 000 000	90 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 486	226 486
Utgående anskaffningsvärde	226 486	226 486
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 388	-37 744
Avskrivningar	-22 644	-22 644
Utgående avskrivning	-83 032	-60 388
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	143 454	166 098

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	606	594
Skattefordringar	6 077	2 807
Övriga fordringar	3 439	2 626
Summa	10 122	6 027

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 795	7 262
Försäkringspremier	38 412	36 296
Kabel-TV	15 153	15 099
Räntor	62 417	0
Vatten	15 875	0
Förvaltning	20 079	19 281
Summa	195 731	77 938

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2030-01-16	3,19 %	14 696 329	14 696 329
Nordea	2028-01-19	2,93 %	14 273 660	14 565 660
Nordea	2025-03-19	1,05 %	12 530 317	12 530 317
Summa			41 500 306	41 792 306
Varav kortfristig del			12 530 317	29 672 681

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 040 306 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	0	3 625
El	46 867	48 849
Utgiftsräntor	32 892	52 655
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 294
Förutbetalda avgifter/hyror	278 588	275 908
Beräknat revisionsarvode	14 815	14 815
Summa	373 162	399 146

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	44 817 000	44 817 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har i februari 2025 valt att binda två av föreningens tre fastighetslån efter överenskommelse med Nordea för att uppnå en bättre riskspridning och förutsägbarhet då den närmaste framtiden och det globala världsläget ter sig osäkra. Bindningstiden på det första lånet om 14 273 660 kr (2025-02-23) var tre år till en förhandlad ränta om 2.93% och på det andra lånet om 14 696 329 kr (2025-02-23) fem år till en förhandlad ränta om 3.19%. Föreningens tredje lån om 12 427 644 kr (2025-02-23) är sedan tidigare bundet till en ränta om 1.05% med förfalldatum 2025-03-19.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Partille

Anna Josefina Olling
Styrelseledamot

Carl Erik Kaunisto
Ordförande

Elin Wadstedt
Styrelseledamot

Jan Hilding
Styrelseledamot

Morgan Larsson
Styrelseledamot

Nicklas Friberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Lizette Anna Karolina Söderdahl
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 11:16

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.04.2025 13:15

DOCUMENT ID:

rJ-3URvqAkl

ENVELOPE ID:

B1Z08Cwq0yl-rJ-3URvqAkl

DOCUMENT NAME:

Brf Öjersjö Glänta, 769630-3150 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Josefina Olling Lövdahl josefina.olling@jm.se	Signed Authenticated	14.04.2025 13:23 14.04.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.132.57
2. JAN HILDING jan.hilding@hotmail.se	Signed Authenticated	14.04.2025 13:58 14.04.2025 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.133.31
3. Bror Morgan Larsson larssonbrormorgan@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 14:50 14.04.2025 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.197
4. Nicklas Friberg lillfrippe1970@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 15:11 14.04.2025 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.221.38
5. ELIN WADSTEDT elin.wadstedt@volvocarretail.se	Signed Authenticated	14.04.2025 15:25 14.04.2025 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.162.218
6. Carl Erik Kaunisto erik.kaunisto@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 23:56 14.04.2025 23:53	eID Low	Swedish BankID IP: 46.193.72.114
7. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	Signed Authenticated	15.04.2025 11:16 15.04.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Öjersjö Glänta, org.nr. 769630-3150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Öjersjö Glänta för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Öjersjö Glänta för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 11:17

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 14.04.2025 13:15

DOCUMENT ID:

rknLAWqR1e

ENVELOPE ID:

BklsUAD5CJx-rknLAWqR1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Öjersjö Glänta.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	15.04.2025 11:17	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	15.04.2025 11:17	Low	IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed