

# Årsredovisning 2023

## Brf Öjersjö Glänta

769630-3150



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Öjersjö Glänta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Partille Öjersjö 6:750	2017	Partille

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

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

### Styrelsens sammansättning

Carl Erik Kaunisto	Ordförande
Anna Josefina Olling	Styrelseledamot
Hampus Jansen	Styrelseledamot
Iraj Abedini	Styrelseledamot
Nicklas Friberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Tobias Barsk

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt    Revisor    BoRevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust.

I resultatet för år 2023 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 positivt kassaflöde.

Föreningen har genomfört en avgiftshöjning om 30% samt en höjning av parkeringsavgiften från 400 kr/månad till 550 kr/månad under året. Orsaken till höjningarna är främst föreningens förändrade räntevillkor avseende tidigare bundna lån samt påverkan från kostnadsinflation i samhället rörande föreningens konsumtion av t ex el, vatten, förvaltningstjänster och service. Föreningen har under året även haft signifikanta kostnader som härrör till service och reparation av hissarna i husen.

##### Förändringar i avtal

Föreningen har omförhandlat avtalet med fastighetsförvaltaren Lexium under året med syftet att reducera förvaltningskostnaderna för föreningen.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 65 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 8 överlåtelser.



## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 927 425	2 606 129	2 608 841	2 581 269
Resultat efter fin. poster	-1 343 604	-1 329 134	-1 279 464	-884 867
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	811 750	620 750	429 750	238 750
Taxeringsvärde	90 000 000	90 000 000	82 200 000	82 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	816	727	724	724
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	91,9	91,4	86,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 695	12 857	13 068	13 295
Skuldsättning per kvm totalyta	12 695	12 857	13 068	13 295
Sparande per kvm totalyta	250	234	247	362
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	134	88	50
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	42	22	28
Energikostnad per kvm totalyta	135	177	111	78
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	1,26	1,33	1,14
Räntekänslighet (%)	15,55	17,68	18,04	18,37

**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 el och vatten (totalt 184 141 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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 om negativt resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 756tkr. Som en åtgärd för att förbättra föreningens resultat höjdes avgiften under 2023 med 30%

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	155 380 000	-	-	155 380 000
Fond, yttre underhåll	620 750	-	191 000	811 750
Balanserat resultat	-3 741 707	-1 329 134	-191 000	-5 261 841
Årets resultat	-1 329 134	1 329 134	-1 343 604	-1 343 604
<b>Eget kapital</b>	<b>150 929 909</b>	<b>0</b>	<b>-1 343 604</b>	<b>149 586 305</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 261 841
Årets resultat	-1 343 604
<b>Totalt</b>	<b>-6 605 445</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	191 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-67 548
Balanseras i ny räkning	-6 728 897
	<b>-6 605 445</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 927 425	2 606 130
Övriga rörelseintäkter	3	73 752	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 001 177</b>	<b>2 606 130</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 277 052	-1 153 870
Övriga externa kostnader	8	-144 687	-143 530
Personalkostnader		62 162	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 099 304	-2 099 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 458 881</b>	<b>-3 396 704</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-457 705</b>	<b>-790 574</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 370	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-928 269	-538 675
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-885 899</b>	<b>-538 560</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 343 604</b>	<b>-1 329 134</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 343 604</b>	<b>-1 329 134</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	189 294 093	191 370 753
Maskiner och inventarier	10	166 098	188 742
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>189 460 191</b>	<b>191 559 495</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>189 460 191</b>	<b>191 559 495</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 337	270
Övriga fordringar	11	6 027	115 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	77 938	79 866
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>89 302</b>	<b>195 980</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 391 678	2 065 518
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 391 678</b>	<b>2 065 518</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 480 980</b>	<b>2 261 498</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>191 941 171</b>	<b>193 820 993</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		155 380 000	155 380 000
Fond för yttre underhåll		811 750	620 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>156 191 750</b>	<b>156 000 750</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 261 841	-3 741 707
Årets resultat		-1 343 604	-1 329 134
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 605 445</b>	<b>-5 070 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>149 586 305</b>	<b>150 929 909</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	12 119 625	12 388 336
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 119 625</b>	<b>12 388 336</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		29 672 681	29 936 657
Leverantörsskulder		163 414	58 373
Övriga kortfristiga skulder		0	56 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	399 146	451 096
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 235 241</b>	<b>30 502 748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>191 941 171</b>	<b>193 820 993</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	2 065 518	1 686 084
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 343 604</b>	<b>-1 329 134</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 099 304	2 099 304
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>755 700</b>	<b>770 170</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	106 678	995
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 531	75 120
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>858 847</b>	<b>846 285</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	226 484
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>226 484</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-532 687	-693 335
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-532 687</b>	<b>-693 335</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>326 160</b>	<b>379 434</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 391 678</b>	<b>2 065 518</b>

## 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	2 503 716	2 329 056
Rabatter, p-platser	-28 250	-21 600
Hysesintäkter, p-platser	235 291	208 712
Vatten	136 444	61 967
El	62 666	5 378
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 806	20 198
Övriga intäkter	1 752	2 419
<b>Summa</b>	<b>2 927 425</b>	<b>2 606 130</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	2 000	0
Elstöd	71 752	0
<b>Summa</b>	<b>73 752</b>	<b>0</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	140 193	155 578
Besiktning och service	91 709	52 904
Yttre skötsel/snöröjning	4 079	5 694
<b>Summa</b>	<b>235 981</b>	<b>214 176</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande reparationer	232 257	60 572
Planerat underhåll	67 458	0
<b>Summa</b>	<b>299 715</b>	<b>60 572</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	329 500	442 654
Vatten	113 716	138 675
Sophämtning	86 786	86 741
<b>Summa</b>	<b>530 002</b>	<b>668 070</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 256	49 852
Kabel-TV	159 098	159 088
Samfällighet	0	2 112
<b>Summa</b>	<b>211 354</b>	<b>211 052</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 353	6 167
Övriga förvaltningskostnader	28 353	16 737
Revisionsarvoden	16 375	15 750
Ekonomisk förvaltning	77 123	76 096
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	15 806	20 198
Bankkostnader	4 677	8 582
<b>Summa</b>	<b>144 687</b>	<b>143 530</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	200 196 618	200 196 618
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>200 196 618</b>	<b>200 196 618</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 825 865	-6 749 205
Årets avskrivning	-2 076 660	-2 076 660
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 902 525</b>	<b>-8 825 865</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>189 294 093</b>	<b>191 370 753</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 773 669</i>	<i>50 773 669</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
<b>Summa</b>	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	226 486	452 970
Korrigering anskaffningsvärde	0	-226 484
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>226 486</b>	<b>226 486</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 744	-15 100
Avskrivningar	-22 644	-22 644
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-60 388</b>	<b>-37 744</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>166 098</b>	<b>188 742</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	594	113 368
Skattefordringar	2 807	0
Övriga fordringar	2 626	2 476
<b>Summa</b>	<b>6 027</b>	<b>115 844</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 262	11 630
Försäkringspremier	36 296	34 108
Kabel-TV	15 099	15 104
Förvaltning	19 281	19 024
<b>Summa</b>	<b>77 938</b>	<b>79 866</b>



NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-12-16	4,46 %	14 696 329	14 696 329
Nordea	2024-12-20	4,47 %	14 565 660	14 640 328
Nordea	2025-03-19	1,05 %	12 530 317	12 988 336
<b>Summa</b>			<b>41 792 306</b>	<b>42 324 993</b>
Varav kortfristig del			29 672 681	29 936 657

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 365 506 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 919	5 288
El	48 849	95 018
Utgiftsräntor	52 655	63 565
Löner och arvoden	0	62 162
Förutbetalda avgifter/hyror	275 908	210 248
Beräknat revisionsarvode	14 815	14 815
<b>Summa</b>	<b>399 146</b>	<b>451 096</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 817 000	44 817 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Carl Erik Kaunisto  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anna Josefina Olling  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hampus Jansen  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Iraj Abedini  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nicklas Friberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557513206592

## Dokument

Brf Öjersjö Glänta, 769630-3150 - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-03-19 13:25:29 CET (+0100) av Malin Lööf  
(ML)  
Färdigställt 2024-03-19 22:35:28 CET (+0100)

## Initierare

Malin Lööf (ML)  
Simpleko  
malin.loof@simpleko.se

## Signerare

Carl Erik Kaunisto (CEK)  
erik.kaunisto@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Erik Kaunisto"  
Signerade 2024-03-19 13:40:44 CET (+0100)

Anna Josefina Olling (AJO)  
josefina.olling@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Josefina Olling Lövdahl"  
Signerade 2024-03-19 17:27:47 CET (+0100)

Hampus Jansen (HJ)  
jansenhampus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HAMPUS JANSEN"  
Signerade 2024-03-19 14:02:23 CET (+0100)

Iraj Abedini (IA)  
kontakt@abedini.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Iraj Abedini"  
Signerade 2024-03-19 18:33:58 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513206592

Nicklas Friberg (NF)  
*lillfrippe1970@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Nicklas Friberg"  
Signerade 2024-03-19 20:22:59 CET (+0100)*

Niclas Wärenfeldt (NW)  
*niclas.warenfeldt@borevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Niclas Wärenfeldt"  
Signerade 2024-03-19 22:35:28 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## 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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Partille

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Per Niclas Wärenfeldt**

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-03-19 21:37:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>