

Årsredovisning 2025

Brf Öjersjö Glänta

769630-3150



 SJQXF7ujZg-B1bNmKXui-l

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Öjersjö Glänta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Partille Öjersjö 6:750	2017	Partille

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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

Catarina Thorén	Ordförande
Jan Hilding	Styrelseledamot
Jon Lars Klahr	Styrelseledamot
Mattis Gustavsson	Styrelseledamot
Morgan Larsson	Styrelseledamot

Valberedning

Erik Kaunisto
Nicklas Friberg

Firmateckning

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

Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Taksäkerhetsbesiktning

Planerade underhåll

2025 ● Slamsugning av dagvattenbrunnar
Dammbindning av golv (sophus)
Rensning av ventilationskanaler (bostadshus)
Service bergvärmepumpar
Funktionskontroll av rökluckor i trapphus och byte av batteri

2026 ● Målning av skärmar, räcken, dörrar och träpanel (fasader/bostadshus)
Smörjning och justering av fönster (fasader/bostadshus)
Målning av södra gavel hus 2. Därefter sker fasadmålning successivt utifrån slitage och behov.
Dammbindning av golv (sophus)

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hossabergets Östra Samhällsförening, med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar 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.

Övrig verksamhetsinformation

Andrahands-uthyrande har under året flyttat tillbaks till BRf och i dagsläget är en lägenhet uthyrd i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nya leverantörer

- Föreningen har tecknat ett nytt serviceavtal med ENWELL för bergvärmepumparna.
- Föreningen har tecknat ett nytt serviceavtal med Schindler Hiss för hissreparationer och service.

Övriga uppgifter

Under året har flera planerade åtgärder och underhåll genomförts i föreningen såsom rensning av ventilationskanaler, hissbesiktning av AKO (DEKRA) med godkänt resultat samt, service- och översyn av värmepumparna samt årlig service och filterbyten gällande ventilationsfläktarna.

Föreningen har även initierat vårstädning, genomfört gödning av sedumtaken.

En höst/vinter träff har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 542 806	3 511 059	2 927 425	2 606 129
Resultat efter fin. poster	-1 255 568	-1 302 772	-1 343 604	-1 329 134
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	1 126 202	935 202	811 750	620 750
Taxeringsvärde	88 600 000	90 000 000	90 000 000	90 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	953	951	816	726
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	88,0	89,6	91,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 384	12 606	12 695	12 857
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 384	12 606	12 695	12 857
Sparande / kvm totalyta, kr	265	242	250	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	114	100	100	134
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	39	35	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	159	139	135	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	3,39	2,21	1,26
Räntekänslighet (%)	12,99	13,26	15,55	17,70

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 109 657 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

Föreningen visar i årsredovisning en förlust i resultaträkningen på totalt 1 255 568 kr. Förlusten består i huvudsak av ej kassaflödesdrivande avskrivningar på totalt 2 099 304 kr. Föreningen anser förlusten vara befogad och eftersom den ej påverkar kassaflödet som i övrigt hamnade på +258 128 kr anser vi inte att denna

förlust innebär någon risk för föreningens ekonomi. Föreningen innehar vid årsskiftet likvida medel på totalt 2 898 856 kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	155 380 000	-	-	155 380 000
Fond, yttre underhåll	935 202	-	191 000	1 126 202
Balanserat resultat	-6 728 897	-1 302 772	-191 000	-8 222 668
Årets resultat	-1 302 772	1 302 772	-1 255 568	-1 255 568
Eget kapital	148 283 534	0	-1 255 568	147 027 966

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 222 668
Årets resultat	-1 255 568
Totalt	-9 478 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	191 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-27 500
Balanseras i ny räkning	-9 641 737
	-9 478 237

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 542 806	3 511 061
Övriga rörelseintäkter	3	-1	45 136
Summa rörelseintäkter		3 542 805	3 556 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 316 347	-1 183 674
Övriga externa kostnader	9	-147 646	-165 842
Personalkostnader	10	-77 365	-55 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 099 304	-2 099 304
Summa rörelsekostnader		-3 640 662	-3 504 698
RÖRELSERESULTAT		-97 857	51 499
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		34 755	58 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 192 466	-1 412 567
Summa finansiella poster		-1 157 711	-1 354 271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 255 568	-1 302 772
ÅRETS RESULTAT		-1 255 568	-1 302 772

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	185 140 773	187 217 433
Maskiner och inventarier	12	120 810	143 454
Summa materiella anläggningstillgångar		185 261 583	187 360 887
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		185 261 583	187 360 887
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	23 818
Övriga fordringar	13	5 212	10 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	160 824	195 731
Summa kortfristiga fordringar		166 036	229 671
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	2 141 777	0
Summa kortfristiga placeringar		2 141 777	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		757 079	1 599 834
Summa kassa och bank		757 079	1 599 834
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 064 892	1 829 505
SUMMA TILLGÅNGAR		188 326 475	189 190 392

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 380 000	155 380 000
Fond för yttre underhåll		1 126 202	935 202
Summa bundet eget kapital		156 506 202	156 315 202
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 222 668	-6 728 897
Årets resultat		-1 255 568	-1 302 772
Summa ansamlad förlust		-9 478 237	-8 031 668
SUMMA EGET KAPITAL		147 027 966	148 283 534
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 458 989	28 969 989
Summa långfristiga skulder		28 458 989	28 969 989
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 308 952	12 530 317
Leverantörsskulder		36 266	-992 160
Övriga kortfristiga skulder		0	25 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	494 302	373 162
Summa kortfristiga skulder		12 839 520	11 936 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 326 475	189 190 392

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-97 857	51 499
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 099 304	2 099 304
	2 001 447	2 150 803
Erhållen ränta	34 755	58 296
Erlagd ränta	-1 046 927	-1 494 747
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	989 275	714 352
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 218	-77 952
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 040 894	-1 136 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 031 387	-499 845
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-732 365	-292 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-732 365	-292 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 299 022	-791 845
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 599 834	2 391 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 898 856	1 599 834

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Öjersjö Glänta är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 - 10,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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 verksamhetsöverlåtelserna 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.

Klientmedel och kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 027 696	3 027 696
Rabatter, p-platser	0	-13 750
Hysesintäkter, p-platser	293 771	299 315
Vatten	109 657	102 319
El	91 573	78 637
Övriga intäkter	3 440	177
Pant- och överlåtelseavgifter	16 669	16 667
Summa	3 542 806	3 511 061

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	-1	-2
Försäkringsersättning	0	45 138
Summa	-1	45 136

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	151 346	151 800
Besiktning och service	114 689	104 747
OVK- obligatorisk ventilationskontroll	0	30 288
Yttre skötsel	3 481	25 577
Summa	269 516	312 412

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	247 832	91 007
Försäkringsskador	19 902	45 138
Summa	267 734	136 145

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	27 500	0
Summa	27 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	373 747	329 627
Vatten	150 290	126 998
Sophämtning	50 959	48 849
Summa	574 996	505 474

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 180	55 504
Självrisker	0	15 000
Kabel-TV	117 421	159 139
Summa	176 601	229 643

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 018	2 692
Revisionsarvoden	18 875	18 250
Övriga förvaltningskostnader	16 001	42 382
Ekonomisk förvaltning	83 048	80 317
Pant- och överlåtelsekostnader	18 139	16 667
Bankkostnader	5 566	5 535
Summa	147 646	165 842

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	43 650
Sociala avgifter	17 365	12 228
Summa	77 365	55 878

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 196 618	200 196 618
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 196 618	200 196 618
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 979 185	-10 902 525
Årets avskrivning	-2 076 660	-2 076 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 055 845	-12 979 185
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	185 140 773	187 217 433
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 773 669</i>	<i>50 773 669</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	18 000 000
Summa	88 600 000	90 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 486	226 486
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	226 486	226 486
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-83 032	-60 388
Årets avskrivning	-22 644	-22 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-105 676	-83 032
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	120 810	143 454

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	616	606
Skattefordringar	4 596	6 077
Övriga fordringar	0	3 439
Summa	5 212	10 122

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 600	43 795
Försäkringspremier	41 537	38 412
Kabel-TV	11 925	15 153
Räntor	0	62 417
Vatten	0	15 875
Förvaltning	20 762	20 079
Summa	160 824	195 731

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto Nordea	2 141 777	0
Summa	2 141 777	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2030-01-16	3,19 %	14 696 329	14 696 329
Nordea	2028-01-19	2,93 %	14 054 660	14 273 660
Nordea	2026-03-19	2,19 %	12 016 952	12 530 317
Summa			40 767 941	41 500 306
Varav kortfristig del			12 308 952	12 530 317

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 254 481 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 700	0
El	42 545	46 867
Utgiftsräntor	116 014	32 892
Arvoden och sociala avgifter	39 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	279 228	278 588
Beräknat revisionsarvode	14 815	14 815
Summa	494 302	373 162

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 817 000	44 817 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har sagt upp avtal rörande teknisk förvaltning med Lexium. Styrelsen söker just nu en ny samarbetspartner med tillträde september 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Partille

Catarina Thorén
Ordförande

Jan Hilding
Styrelseledamot

Jon Lars Klahr
Styrelseledamot

Mattis Gustavsson
Styrelseledamot

Morgan Larsson
Styrelseledamot

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

Lizette Anna Karolina Söderdahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 14:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 30.03.2026 18:47

DOCUMENT ID:

B1bNmKXui-l

ENVELOPE ID:

SJQXF7ujZg-B1bNmKXui-l

DOCUMENT NAME:

Brf Öjersjö Glänta, 769630-3150 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

8174c848c7927571bd12d34d4a103ed785af5fd97e0b98
a99427dcb043f24547349a5b0e9d320f70cb5c5c52a7a9
46ca6e7eb6a3070a28785a33201ad8151c86

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIS KARL HERMAN G USTAVSSON mattis.gustavsson91@gm ail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 18:57 30.03.2026 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.39.110
2. CATARINA THORÉN catarina@klargest.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:03 30.03.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.170.175
3. Bror Morgan Larsson larssonbrormorgan@gmai l.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 20:51 30.03.2026 20:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.246
4. JAN HILDING Jan.hilding@hotmail.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 07:56 30.03.2026 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.190
5. JON KLAHR jonklahr@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:57 31.03.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.36.249
6. Lizette Anna Karolina Söd erdahl lizette.soderdahl@borevis ion.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:41 01.04.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.80.173

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2025 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 14:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 30.03.2026 18:47

DOCUMENT ID:

HyVXtQ_oWg

ENVELOPE ID:

Sk77KXdiWg-HyVXtQ_oWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Öjersjö Glänta.pdf

2 pages

SHA-512:

19d4349678e7ebeea02575f486a4c2542a6cad0b98b1d6
bdfaf475177ee4bad38aa9af53bef178d92cc8d8159fde7
705665dd574184d73233ff5f2bbe63e0696

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	01.04.2026 14:35	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	01.04.2026 14:34	Low	IP: 90.231.80.173

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

Attachments

No attachments 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

 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