



Välkommen till årsredovisningen för Brf Örtjärn

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

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Härryda.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 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
Kullbäckstorp 2:375	2006	Härryda

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006

Värdeåret är 2007

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 4 646 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 646 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Berg	Ordförande
Filip Jansson	Kassör
Helen Dahlquist	Sekreterare
Per-Olof Karlsson	Styrelseledamot

Valberedning

Adam Ramberg
Erik Lundin

Firmateckning

Föreningens firma ska tecknas av styrelsen samt styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Henrik Blom Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Underhåll värmesystem
Byte/underhåll av trall på altaner samt terasser

Planerade underhåll

2024 ● Tätning räckesinfästningar på krön
Underhåll värmesystem
Grus parkeringsplatser

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och Teknisk förvaltning	SBC Bostadsrättscentrum AB
Elleveranser	Härryda Energi
Fiber/Kabel-TV	ITUX / Telenor
Fjärrvärme	Solör Bioenergi AB
Hushållssopor och Matavfall	Renova
El Service	Bergendals EL
VVS	TKN Rör

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Textilvägen, med en andel på 40%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar samfälligheten (Brf Örtjärn och Mölnlycke Bostads AB) och underhåller Textilvägen..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av lån har gjorts, med en högre ränta än tidigare.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 5 %.

Övriga uppgifter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2023 på Råda Rum i Mölnlycke med 19 personer som representerade 16 röstberättigande hushåll.

Under året har föreningen haft problem med värmen i några av våra lägenheter, styrelsen har arbetat intensivt för att komma till rätta med problemen.

Åtgärderna har gett resultat men fortfarande behövs justeringar.

Laddboxar har installerats, varje lägenhet har en i anslutning till sin ordinarie parkeringsplats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 65 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 077 456	3 755 056	3 558 799	3 558 401
Resultat efter fin. poster	-1 595 553	-2 851 950	-1 908 098	-1 046 757
Soliditet (%)	57	57	59	61
Yttre fond	3 587 398	3 478 951	3 253 730	2 802 179
Taxeringsvärde	94 600 000	94 600 000	82 200 000	82 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	867	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 639	10 561	10 587	9 930
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 639	10 561	10 587	9 930
Sparande per kvm totalyta, kr	255	91	247	193
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	29	24	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	133	147	120
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	53	51	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	226	215	222	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,88	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,27	-	-	-

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 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 målsättning är att månadsavgifterna anpassas så att de täcker de utgifter föreningen har för aktuellt år samt långsiktigt underhåll. Anledningen till att föreningen redovisar ett negativt resultat härleds till att avskrivningar av tillgångar görs enligt lag. Föreningen presterar väl och har ett stabilt likviditetspåverkande överskott.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	82 400 000	-	-	82 400 000
Fond, yttre underhåll	3 478 951	-991 553	1 100 000	3 587 398
Balanserat resultat	-15 322 786	-1 860 397	-1 100 000	-18 283 184
Årets resultat	-2 851 950	2 851 950	-1 595 553	-1 595 553
Eget kapital	67 704 214	0	-1 595 553	66 108 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 183 183
Årets resultat	-1 595 553
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 100 000
Totalt	-19 878 737

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	472 246
Balanseras i ny räkning	-19 406 490

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 077 456	3 755 056
Övriga rörelseintäkter	3	19 740	0
Summa rörelseintäkter		4 097 196	3 755 056
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	10	-98 480	-90 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 307 157	-2 284 166
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 129 703	-3 322 500
Övriga externa kostnader	9	-242 167	-177 743
Summa rörelsekostnader		-4 777 507	-5 875 196
RÖRELSERESULTAT		-680 311	-2 120 140
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 131	2 049
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-927 373	-733 859
Summa finansiella poster		-915 242	-731 810
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 595 553	-2 851 950
ÅRETS RESULTAT		-1 595 553	-2 851 950

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 18, 20	114 244 120	116 432 424
Markanläggningar	12, 14	324 806	341 870
Maskiner och inventarier	15	365 279	0
Summa materiella anläggningstillgångar		114 934 205	116 774 294
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 934 205	116 774 294
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 097	25 894
Övriga fordringar	16	1 476 158	1 319 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	64 517	54 358
Summa kortfristiga fordringar		1 565 772	1 399 569
Kassa och bank			
Kassa och bank		182	182
Summa kassa och bank		182	182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 565 954	1 399 751
SUMMA TILLGÅNGAR		116 500 159	118 174 045

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 400 000	82 400 000
Fond för yttre underhåll		3 587 398	3 478 951
Summa bundet eget kapital		85 987 398	85 878 951
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 283 184	-15 322 786
Årets resultat		-1 595 553	-2 851 950
Summa ansamlad förlust		-19 878 737	-18 174 737
SUMMA EGET KAPITAL		66 108 661	67 704 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 18, 20	31 682 639	42 213 267
Summa långfristiga skulder		31 682 639	42 213 267
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 18, 20	17 745 934	6 855 306
Leverantörsskulder		378 252	879 654
Skatteskulder		5 465	5 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	579 208	515 851
Summa kortfristiga skulder		18 708 859	8 256 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 500 159	118 174 045

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-680 311	-2 120 140
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 307 157	2 284 166
	1 626 846	164 025
Erhållen ränta	12 131	2 049
Erlagd ränta	-897 634	-732 417
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	741 343	-566 343
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 118	27 535
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-468 072	680 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	263 153	141 333
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-467 068	710 830
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-467 068	710 830
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	0
Amortering av lån	-240 000	-118 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	360 000	-118 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	156 085	733 663
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 319 418	585 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 475 503	1 319 418

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	1,12 - 20 %
Markanläggningar	3,33 %
Maskiner och inventarier	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 274 605	3 131 059
Hysesintäkter p-plats	29 000	31 600
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-800
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-200
Vatten	752 991	582 741
Elintäkter laddstolpe moms	7 283	0
Övriga intäkter	12 000	0
Pantsättningsavgift	1 575	10 626
Öres- och kronutjämning	2	30
Summa	4 077 456	3 755 056

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	19 740	0
Summa	19 740	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	28 955
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 506	16 297
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 946
Städning utöver avtal	50 625	48 125
Sotning	0	64 000
Brandskydd	0	49 310
Myndighetstillsyn	11 170	5 841
Gårdkostnader	15 449	12 536
Sophantering	6 844	0
Snöröjning/sandning	21 100	0
Serviceavtal	2 500	11 675
Fordon	0	4 786
Förbrukningsmaterial	4 246	12 324
Summa	118 440	256 795

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	2 948
Ventilation	0	15 188
Elinstallationer	13 324	0
Tak	15 920	11 689
Fasader	0	710 830
Fönster	1 500	2 313
Vattenskada	0	36 735
Skador/klotter/skadegörelse	9 714	0
Summa	40 458	779 703

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	472 246	991 553
Summa	472 246	991 553

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	174 768	135 851
Uppvärmning	748 702	616 546
Vatten	125 775	244 984
Sophämtning/renhållning	216 557	84 886
Summa	1 265 802	1 082 267

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	98 977	88 015
Kabel-TV	52 665	63 408
Bredband	17 555	0
Fastighetsskatt	63 560	60 760
Summa	232 757	212 183

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	626
Revisionsarvoden extern revisor	22 750	20 625
Styrelseomkostnader	0	4 711
Fritids och trivselkostnader	2 317	938
Föreningskostnader	6 910	10 324
Förvaltningsarvode enl avtal	133 391	97 445
Pantsättningskostnad	1 576	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	11 000
Administration	2 643	19 375
Konsultkostnader	67 021	7 219
Bostadsrätterna Sverige	5 560	5 480
Summa	242 167	177 743

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Bilersättning skattefri	0	185
Arbetsgivaravgifter	19 730	18 152
Summa	98 480	90 787

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	927 373	733 799
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	24
Övriga räntekostnader	0	36
Summa	927 373	733 859

NOT 12 PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	89 193	0
Färdigställt under året	89 193	0
Vid årets slut	0	0

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	130 928 199	127 879 731
Årets inköp	89 193	3 048 468
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 017 392	130 928 199
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 495 775	-12 228 677
Årets avskrivning	-2 277 497	-2 267 098
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 773 272	-14 495 775
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	114 244 120	116 432 424
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 497 475</i>	<i>15 497 475</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
Summa	94 600 000	94 600 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	512 550	512 550
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	512 550	512 550
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-170 680	-153 612
Årets avskrivning	-17 064	-17 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-187 744	-170 680
Utgående restvärde enligt plan	324 806	341 870

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	377 875	0
Utgående anskaffningsvärde	377 875	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-12 596	0
Utgående avskrivning	-12 596	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	365 279	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	837	81
Klientmedel	0	1 317 345
Transaktionskonto	413 202	0
Borgo räntekonto	1 062 119	1 891
Summa	1 476 158	1 319 317

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 560	6 810
Förutbet försäkr premier	34 491	29 993
Förutbet kabel-TV	0	17 555
Förutbet bredband	18 691	0
Upplupna intäkter	5 775	0
Summa	64 517	54 358

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	0,69 %	8 762 600	8 762 600
Handelsbanken	2027-01-30	1,48 %	10 675 000	10 675 000
Handelsbanken	2024-06-01	1,44 %	800 000	800 000
Handelsbanken	2025-04-30	0,84 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2024-06-01	1,44 %	7 283 334	7 283 334
Handelsbanken	2027-06-01	3,13 %	10 692 333	10 692 333
Handelsbanken	2024-03-04	4,74 %	540 000	0
Handelsbanken	2026-06-01	4,15 %	6 675 306	6 855 306
Summa			49 428 573	49 068 573
Varav kortfristig del			17 745 934	6 855 306

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 088 573 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	14 300	28 755
Uppl kostnad Värme	101 881	89 423
Uppl kostnad Extern revisor	21 375	20 000
Uppl kostn räntor	95 249	65 510
Förutbet hyror/avgifter	346 403	312 163
Summa	579 208	515 851

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	49 857 000	49 857 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 4% från 2024-02-01. I januari 2024 beslutades att SBC tar över förvaltning av värmesystemet, i samband med det avslutades avtalet med TKN Rör och Rör Effekt tar över VVS.

Underskrifter

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

Härryda

Daniel Berg
Ordförande

Filip Jansson
Kassör

Helen Dahlquist
Sekreterare

Per-Olof Karlsson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 18:19

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 20.05.2024 14:56

DOCUMENT ID:

ry_uOpuQA

ENVELOPE ID:

S1P__6d70-ry_uOpuQA

DOCUMENT NAME:

Brf Örtjärn, 769613-5560 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nanna Elisabeth Helen Dahlquist helen.dahlquist@outlook.com	 Signed Authenticated	20.05.2024 15:35 20.05.2024 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/19) IP: 98.98.190.84
2. Per-Olof Karlsson pokarlss050@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2024 16:50 20.05.2024 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/14) IP: 94.234.106.169
3. Per Johan Daniel Berg daniel.berg.brf@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2024 19:39 20.05.2024 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/07) IP: 155.4.130.85
4. FILIP JANSSON filip.jansson4@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2024 13:40 21.05.2024 13:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/12/02) IP: 62.63.193.190
5. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	 Signed Authenticated	22.05.2024 18:19 22.05.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 90.231.37.253

* 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 Örtjärn, org. nr 769613-5560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örtjärn för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upp-lyser, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örtjärn för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 18:19

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 20.05.2024 14:56

DOCUMENT ID:

S1-_uuaOmR

ENVELOPE ID:

S1-vO_T07R-S1-_uuaOmR

DOCUMENT NAME:

Örtjärn RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM	 Signed	22.05.2024 18:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15)
henrik.blom@kpmg.se	Authenticated	22.05.2024 18:19	Low	IP: 90.231.37.253

* 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