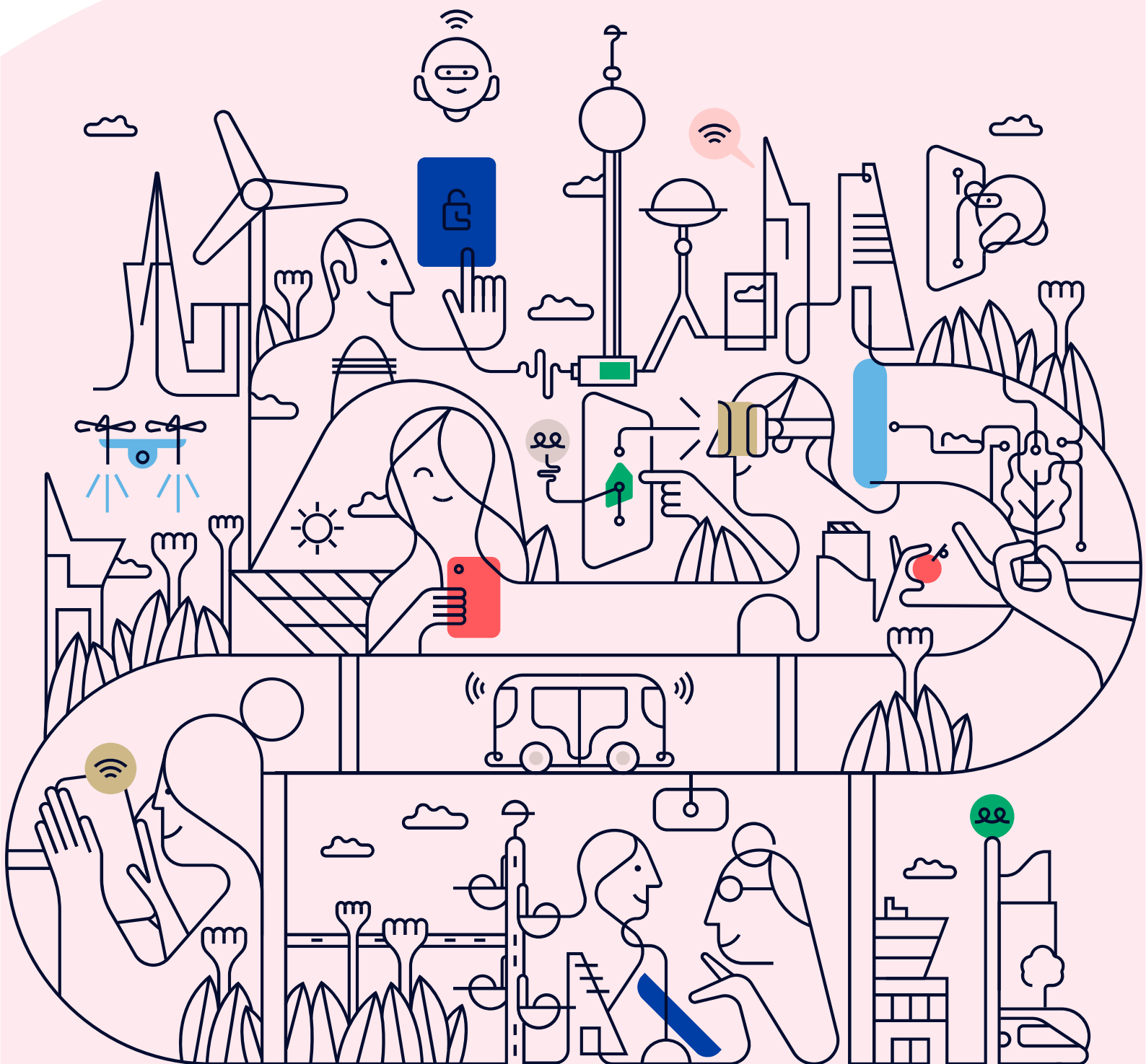




Välkommen till årsredovisningen för Brf Örtjärn

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Härryda.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 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 S&P Insurance Consulting AB.

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 4646 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Johan Daniel Berg	Ordförande
Anja Eija Elisabet Kreivi	Sekreterare
Johan Isaksson-Daun	Kassör
Juan Muñoz Cantillo	Styrelseledamot
Per-Olof Karlsson	Styrelseledamot

Valberedning

Elin Daun

Adam Ramberg

Firmateckning

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

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Underhåll värmesystem
Tätning räckesinfästningar på krön

Planerade underhåll

2025 ● Underhåll värmesystem
Grusning parkeringsplatser

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

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

Övrig verksamhetsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2024 på Råda Rum i Mölnlycke med 24 personer som representerade 19 röstberättigande hushåll.

Under året har föreningen uppdaterat underhållsplanen med att uppgradera värmesystemet i föreningen, i syfte att förbättra komforten samt sänka framtida värmekostnader. Ett av boendehusen genomgick en sådan uppgradering under året med positiva resultat, fler hus kommer att uppgraderas under 2025. Kostnaderna för detta är budgeterade i avgifterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av lån har gjorts. Tre lån har slagits ihop till ett lån och bundits på fyra år.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 4%.

Förändringar i avtal

I början på året 2024 byttes VVS leverantör till Rör Effekt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 293 283	4 077 456	3 755 056	3 558 799
Resultat efter fin. poster	-2 174 091	-1 595 553	-2 851 950	-1 908 098
Soliditet (%)	56	57	57	59
Yttre fond	4 215 152	3 587 398	3 478 951	3 253 730
Taxeringsvärde	94 600 000	94 600 000	94 600 000	82 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	894	867	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	98,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 529	10 639	10 561	10 587
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 529	10 639	10 561	10 587
Sparande per kvm totalyta, kr	176	255	91	247
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	38	29	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	161	133	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	27	53	51
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	226	215	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	1,88	-	-
Räntekänslighet (%)	11,78	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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	82 400 000	-	-	82 400 000
Fond, yttre underhåll	3 587 398	-472 246	1 100 000	4 215 152
Balanserat resultat	-18 283 184	-1 123 307	-1 100 000	-20 506 491
Årets resultat	-1 595 553	1 595 553	-2 174 091	-2 174 091
Eget kapital	66 108 661	0	-2 174 091	63 934 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 406 491
Årets resultat	-2 174 091
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 100 000
Totalt	-22 680 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	653 230
Balanseras i ny räkning	-22 027 352

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 293 283	4 077 456
Övriga rörelseintäkter	3	0	19 740
Summa rörelseintäkter		4 293 283	4 097 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 588 400	-2 129 703
Övriga externa kostnader	9	-205 026	-242 167
Personalkostnader	10	-108 212	-98 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 339 748	-2 307 157
Summa rörelsekostnader		-5 241 386	-4 777 507
RÖRELSERESULTAT		-948 103	-680 311
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 017	12 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 237 005	-927 373
Summa finansiella poster		-1 225 988	-915 242
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 174 091	-1 595 553
ÅRETS RESULTAT		-2 174 091	-1 595 553

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	111 959 224	114 244 120
Markanläggningar	13	307 742	324 806
Maskiner och inventarier	14	327 491	365 279
Summa materiella anläggningstillgångar		112 594 457	114 934 205
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 594 457	114 934 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 294	25 097
Övriga fordringar	15	985 714	1 476 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	73 295	64 517
Summa kortfristiga fordringar		1 067 303	1 565 772
Kassa och bank			
Kassa och bank		182	182
Summa kassa och bank		182	182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 067 485	1 565 954
SUMMA TILLGÅNGAR		113 661 942	116 500 159

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 400 000	82 400 000
Fond för yttre underhåll		4 215 152	3 587 398
Summa bundet eget kapital		86 615 152	85 987 398
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 506 491	-18 283 184
Årets resultat		-2 174 091	-1 595 553
Summa ansamlad förlust		-22 680 582	-19 878 737
SUMMA EGET KAPITAL		63 934 570	66 108 661
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 155 239	31 682 639
Summa långfristiga skulder		37 155 239	31 682 639
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 763 334	17 745 934
Leverantörsskulder		143 021	378 252
Skatteskulder		3 941	5 465
Övriga kortfristiga skulder		336	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	661 501	579 208
Summa kortfristiga skulder		12 572 133	18 708 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 661 942	116 500 159

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-948 103	-680 311
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 339 748	2 307 157
	1 391 645	1 626 846
Erhållen ränta	11 017	12 131
Erlagd ränta	-1 192 061	-897 634
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 601	741 343
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 003	-10 118
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-199 070	-468 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 534	263 153
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-467 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-467 068
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	600 000
Amortering av lån	-510 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-510 000	360 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-494 466	156 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 475 503	1 319 418
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	981 037	1 475 503

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 och vatten. Värme betalas i samband med avgift.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 397 235	3 274 605
Hysesintäkter p-plats	34 000	29 000
Vatten	755 703	752 991
Elintäkter laddstolpe moms	23 190	7 283
Övriga intäkter	72 000	12 000
Dröjsmålsränta	122	0
Pantsättningsavgift	5 157	1 575
Överlåtelseavgift	5 732	0
Administrativ avgift	147	0
Öres- och kronutjämning	-3	2
Summa	4 293 283	4 077 456

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	19 740
Summa	0	19 740

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 057	6 506
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 547	0
Städning utöver avtal	50 625	50 625
Besiktningar	3 500	0
Myndighetstillsyn	1 833	11 170
Gårdkostnader	4 008	15 449
Sophantering	7 856	6 844
Snöröjning/sandning	24 290	21 100
Serviceavtal	0	2 500
Förbrukningsmaterial	8 816	4 246
Summa	128 531	118 440

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VVS	26 925	0
Elinstallationer	1 684	13 324
Tak	0	15 920
Fönster	0	1 500
Vattenskada	235 567	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 714
Summa	264 176	40 458

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	653 230	472 246
Summa	653 230	472 246

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	145 559	174 768
Uppvärmning	721 563	748 702
Vatten	277 070	125 775
Sophämtning/renhållning	148 620	216 557
Summa	1 292 812	1 265 802

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	109 683	98 977
Kabel-TV	0	52 665
Bredband	74 764	17 555
Fastighetsskatt	65 200	63 560
Korr. fastighetsskatt	4	0
Summa	249 651	232 757

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 951	0
Inkassokostnader	521	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 375	22 750
Styrelseomkostnader	1 160	0
Fritids och trivselkostnader	736	2 317
Föreningskostnader	4 200	6 910
Förvaltningsarvode enl avtal	128 984	133 391
Överlåtelsekostnad	10 030	0
Pantsättningskostnad	7 740	1 576
Administration	2 340	2 643
Konsultkostnader	16 429	67 021
Bostadsrätterna Sverige	5 560	5 560
Summa	205 026	242 167

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Arbetsgivaravgifter	22 262	19 730
Summa	108 212	98 480

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 236 144	927 373
Kostnadsränta skatter och avgifter	13	0
Övriga räntekostnader	848	0
Summa	1 237 005	927 373

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 017 392	130 928 199
Årets inköp	0	89 193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 017 392	131 017 392
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 773 272	-14 495 775
Årets avskrivning	-2 284 896	-2 277 497
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 058 168	-16 773 272
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 959 224	114 244 120
<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 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	512 550	512 550
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	512 550	512 550
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-187 744	-170 680
Årets avskrivning	-17 064	-17 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-204 808	-187 744
Utgående restvärde enligt plan	307 742	324 806

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	377 875	0
Inköp	0	377 875
Utgående anskaffningsvärde	377 875	377 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 596	0
Avskrivningar	-37 788	-12 596
Utgående avskrivning	-50 384	-12 596
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	327 491	365 279

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 859	837
Transaktionskonto	287 904	413 202
Borgo räntekonto	692 951	1 062 119
Summa	985 714	1 476 158

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 513	5 560
Förutbet försäkr premier	37 596	34 491
Förutbet bredband	20 416	18 691
Upplupna intäkter	7 770	5 775
Summa	73 295	64 517

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	Löst	-	-	8 762 600
Handelsbanken	2027-01-30	1,48 %	10 675 000	10 675 000
Handelsbanken	Löst	-	-	800 000
Handelsbanken	2025-04-30	0,84 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2027-06-01	3,13 %	10 692 333	10 692 333
Handelsbanken	Löst	-	-	540 000
Handelsbanken	2026-06-01	4,15 %	6 255 306	6 675 306
Handelsbanken	2025-03-03	3,62 %	7 283 334	7 283 334
Handelsbanken	2028-10-30	2,86 %	10 012 600	
Summa			48 918 573	49 428 573
Varav kortfristig del			11 763 334	17 745 934

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 518 573 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	17 872	14 300
Uppl kostnad Värme	88 511	101 881
Uppl kostnad Extern revisor	21 375	21 375
Uppl kostn räntor	140 193	95 249
Uppl kostnad Sophämtning	8 612	0
Förutbet hyror/avgifter	384 938	346 403
Summa	661 501	579 208

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	49 857 000	49 857 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes (2025-01-01) med 7,7% för att kompensera för ökande kostnader, där fjärrvärme- och räntekostnader stod för majoriteten av ökningen. En ytterligare ökning (budgeterat till 3-4%) kommer tillkomma under året då resterande fjärrvärmekostnader blir klarlagda.

Underskrifter

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

Härryda

Per Johan Daniel Berg
Ordförande

Johan Isaksson-Daun
Kassör

Juan Muñoz Cantillo
Styrelseledamot

Anja Eija Elisabet Kreivi
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:
26.04.2025 21:54

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 24.04.2025 09:07

DOCUMENT ID:
HJbIXmwPyle

ENVELOPE ID:
Syxe7QPPJLx-HJbIXmwPyle

DOCUMENT NAME:
Brf Örtjärn, 769613-5560 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Johan Daniel Berg daniel.berg.brf@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 09:13 24.04.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 170.102.114.140
2. Per-Olof Karlsson pokarlss50@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 09:19 24.04.2025 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.155.147
3. Anja Eija Elisabet Kreivi anja@kreivicoaching.se	Signed Authenticated	24.04.2025 11:39 24.04.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.152.175
4. JOHAN ISAKSSON-DAUN j.isaksson@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 12:21 24.04.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.67.56
5. JUAN MUÑOZ CANTILLO juancmunozcan@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 21:08 26.04.2025 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.240.185
6. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	26.04.2025 21:54 26.04.2025 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.42.224

* 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 Bostadsrättsföreningen Örtjärn, org. nr 769613-5560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örtjärn för år 2024.

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 2024 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 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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örtjärn för år 2024 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 fortlopande 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:
26.04.2025 21:55

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 24.04.2025 09:07

DOCUMENT ID:
HJWQ7PwJxe

ENVELOPE ID:
rygQmPDyeg-HJWQ7PwJxe

DOCUMENT NAME:
Örtjärn RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM	 Signed	26.04.2025 21:55	eID	Swedish BankID
henrik.blom@kpmg.se	Authenticated	26.04.2025 21:54	Low	IP: 81.231.42.224

* 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