



Brf Onsö 1
Forshagagatan 66 – 68
123 31 Farsta
E-post: styrelsen@brfonso1.se
Hemsida: www.brfonso1.se

Farsta 2026-04-08

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA, INKLUSIVE DAGORDNING

Medlemmar i BRF Onsö 1 Farsta, kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Datum: 23 april, 2026

Tid: från kl. 18.00 servers kaffe och tårta, mötet startar kl. 18.30

Plats: Centrumkyrkan i Farsta centrum (kyrksalen)

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare och rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av föreningens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Tillsättande av valberedning
17. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda, ärenden som angivits i kallelsen
18. Stämmans avslutande

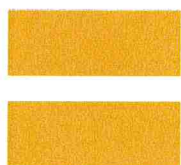
Årsredovisningen för perioden 2025- 01-01– 2025-12-31 med notiser och andra underlag bifogas denna kallelse.

Varmt välkomna!

Styrelsen



Årsredovisning 2025



BRF Onsö 1

Org nr 769626-1002

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Årsredovisning

för

Brf Onsö 1

769626-1002

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Onsö 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 23 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 23 april 2026

Ingrid Söderberg

Vårt utlåtande till revisor Karolina Lövström

Detta uttalande lämnas till revisor Karolina Lövström för revisionen av Bostadsrättsföreningen Onsö 1s årsredovisning avseende räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Syftet med detta uttalande är att bekräfta att ledningen har förstått sina skyldigheter att lämna en årsredovisning som i allt väsentligt ger en rättvisande bild av föreningen och är i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi bekräftar därför utifrån vår kunskap och kännedom följande:

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för att se till att den finansiella rapporten är i allt väsentligt korrekt.
2. Viktiga antaganden och bedömningar som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Eventuella transaktioner som skett med närstående har redovisats korrekt i årsredovisningen.
4. Eventuella väsentliga händelser efter bokslutsdatum som påverkar, eller ska upplysas om i årsredovisningen har redovisats korrekt.
5. De eventuella fel som inte har rättats har inte en väsentlig påverkan på årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

1. Vi bekräftar att du fått korrekt material samt:
 - a) åtkomst till all bokföring och tillhörande dokumentation som är relevant för årsredovisningens upprättande.
 - b) den information som du har begärt av oss för din revision.
 - c) obegränsad tillgång till personer inom föreningen som du har behövt träffa i din revision.
 - d) upplysning om alla engagemang som föreningen har hos banker eller långivare.
2. Alla transaktioner för räkenskapsåret har bokförts.
3. Vi har gjort en bedömning av risken att årsredovisningen innehåller väsentliga fel på grund av oegentligheter, och meddelat dig om sådana risker finns.
4. Vi har gett dig information om eventuella faktiska eller misstänkta oegentligheter i föreningen som vi känner till som avser
 - a) ledningen,
 - b) anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - c) andra personer (i det fall oegentligheterna kan ha väsentlig påverkan på årsredovisning).
5. Detsamma gäller påstådda eller misstänkta oegentligheter, som påverkar föreningens redovisning, som påpekats av anställda, eller externa parter.
6. Vi har gett dig information om alla eventuella faktiska eller misstänkta överträdelser av lagar och författningar som påverkar föreningens redovisning.
7. Vi har upplyst dig om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. Vi bekräftar att ingen ledamot eller företrädare är så kallad PEP. [\(info\)](#)
9. Vi har lämnat all information till er om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och/eller rådgivningstjänster enligt uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

FARSTA per datum som framgår av digital underskrift nedan

Ingrid Marita Söderberg

Verifikation av digital signering

För transaktion 28a233a3-6958-4b63-8e6a-62f16cff1d54

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Uttalande företagsledning via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-02 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-02**.

Söderberg, Ingrid Marita

isbg68@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "INGRID
SÖDERBERG"

Signerat: 2026-04-02

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Styrelsen för Brf Onsö 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2024-10-22.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Onsö 1 i Stockholms kommun. Den totala bo- och lokalarean uppgår till 4 585 kvm på 57 lägenheter och 1 lokal. Bostadsrättsarean uppgår till 4 247 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök

49 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 8 lägenheter med hyresrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 128 447 000 kr, varav byggnadsvärdet är 85 292 000 kr och markvärdet 43 155 000 kr. Värdeår är 1997.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Jakobsen Propeties AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2014-03-25.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som är från 2023-10-30.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-04-24 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ingrid Söderberg, ordförande Kent Nyström Göran Björk Michael Rheindorf Jörgen Jäger
Suppleant	Viktor Cederman Jaana Kiesi

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Karolina Lövström

Valberedning

Catrin Lundell

Bo Ohlsson

Lena Jäger

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året:

Tecknat ny fastighetsförsäkring

Bytt vattenmätare i undercentral

Tecknat nytt städavtal, FilTeo AB

Sagt upp avtal med Fastum, Teknisk tjänst

Säkerställt att nödtelefon i hissar fungerar när 2G/3G stängts ned

Lagt om lån

Haft informationsmöte gällande föreningens ekonomi

Bytt ut både värmepump och tryckstegringspump

Bytt ut styrdon till värme och vatten

Bytt ut ballofix i fasighetens badrum

Renoverat en hyreslägenhet

Påbörjat OVK, uppföljning under 2026

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 68 (68) medlemmar. Under året har 2 (5) överlåtelser skett samt 0 (0) upplåtelse. 1 (0) stycken medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 068	4 685	3 642	2 938
Resultat efter finansiella poster	-272	-238	-1 494	-1 627
Soliditet (%)	67,0	67,6	67,3	65,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	912	829	591	445
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 085	6 101	6 123	6 690
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 569	6 587	6 611	7 223
Sparande per kvm (kr/kvm)	218	132	-138	-125
Räntekänslighet (%)	7,2	7,9	11,2	16,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	251	265	308	278
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,2	75,1	68,7	64,2

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna skulle behöva höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll till en kostnad om ca 625 000 kr har kostnadsförts i bokslutet per 2025-12-31. Underskottet beror också till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 979 339	13 935 294	1 356 442	-15 131 501	-237 626	59 901 948
Disposition av föregående års resultat:			328 358	-565 984	237 626	0
Årets resultat					-272 070	-272 070
Belopp vid årets utgång	59 979 339	13 935 294	1 684 800	-15 697 485	-272 070	59 629 878

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 697 485
årets förlust	-272 070
	-15 969 555

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	385 341
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-625 583
i ny räkning överföres	-15 729 313
	-15 969 555

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 067 852	4 685 419
Övriga rörelseintäkter		80 161	2 604
Summa rörelseintäkter		5 148 013	4 688 023
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 102 684	-2 510 009
Övriga externa kostnader	4	-366 182	-330 188
Personalkostnader	5	-147 280	-144 480
Avskrivningar		-781 367	-819 191
Summa rörelsekostnader		-4 397 513	-3 803 868
Rörelseresultat		750 500	884 155
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 228	13 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 023 798	-1 134 892
Summa finansiella poster		-1 022 570	-1 121 781
Resultat efter finansiella poster		-272 070	-237 626
Årets resultat		-272 070	-237 626

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	85 161 937	85 943 304
Summa materiella anläggningstillgångar		85 161 937	85 943 304
Summa anläggningstillgångar		85 161 937	85 943 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 507	7 657
Övriga fordringar	7	3 325 201	2 079 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	150 448	180 455
Summa kortfristiga fordringar		3 482 156	2 267 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		391 506	393 706
Summa kassa och bank		391 506	393 706
Summa omsättningstillgångar		3 873 662	2 661 628
SUMMA TILLGÅNGAR		89 035 599	88 604 932

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 914 633	73 914 633
Fond för yttre underhåll		1 684 800	1 356 442
Summa bundet eget kapital		75 599 433	75 271 075
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 697 485	-15 131 501
Årets resultat		-272 070	-237 626
Summa fritt eget kapital		-15 969 555	-15 369 127
Summa eget kapital		59 629 878	59 901 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	27 800 000	0
Summa långfristiga skulder		27 800 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	100 000	27 975 000
Leverantörsskulder		433 135	154 806
Skatteskulder		229 908	212 003
Övriga skulder		3 613	3 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	839 065	357 503
Summa kortfristiga skulder		1 605 721	28 702 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 035 599	88 604 932

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-272 070	-237 625
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	781 367	819 191
Förändring skatteskuld/fordran	17 905	10 317

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

527 202 591 883

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	10 987	93 314
Förändring av kortfristiga skulder	759 833	-379 532

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 298 022 305 665

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-75 000	-100 000
---	---------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-75 000 -100 000

Årets kassaflöde

1 223 022 205 665

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 383 694	2 178 029
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 606 716 2 383 694

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättring	10-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 871 869	3 519 882
Hyror bostäder	820 676	799 576
Hyror lokaler	111 507	116 561
P-plats och garage	263 800	249 400
	5 067 852	4 685 419

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten, bredband, kabel-TV & bostadsrättstillägg.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	49 500	35 526
Trädgårdsskötsel	0	81 527
Städkostnader	113 725	122 943
Hyra av entrémattor	19 224	18 009
Snöröjning/sandning	12 913	17 492
Serviceavtal	30 302	0
Hisservice/besiktning	4 413	4 409
Portar	2 920	2 818
Besiktningsskostnader	0	65 833
Reparationer	520 479	236 947
Hissreparationer	3 356	2 113
Trädgård och utemiljö	2 601	0
Planerat underhåll	625 583	23 920
Fastighetsel	271 498	355 945
Uppvärmning	743 390	641 751
Vatten och avlopp	136 017	215 335
Avfallshantering	84 340	100 532
Försäkringskostnader	97 689	94 889
Tomträttsavgäld	310 400	310 400
Kabel-tv	20 144	19 836
Bredband	19 160	31 361
Teknisk förvaltning	0	72 884
Förbrukningsinventarier	12 160	44 191
Förbrukningsmaterial	8 529	1 139
Trivselåtgärder	2 184	0
Systematiskt brandskydd	12 157	10 209
	3 102 684	2 510 009

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	24 470	14 260
Fastighetsavgift	98 268	92 910
Telefoni	4 078	7 971
Hemsida	1 122	4 822
Porto	4 517	5 570
Föreningsgemensamma kostnader	5 300	23 444
Revisionsarvode	29 688	30 344
Ekonomisk förvaltning	124 329	113 185
Bankkostnader	2 969	3 514
Juridisk konsultation	26 069	0
Underhållsplan	14 564	16 859
Medlems-/föreningsavgifter	8 993	4 261
Övriga poster	21 815	7 339
Hantering överlåtelse & pant	0	1 719
*Rättelse fastighetsavgift 2023	0	3 990
	366 182	330 188

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	117 600	114 600
Arvode valberedning	0	-4 500
Sociala avgifter	29 680	34 380
	147 280	144 480

Det har funnits en upplupen kostnad om 4500 kr för arvode till valberedning som belastat balansräkningen över en tid. I och med att valberedningen ej tar ut arvode har denna kostnad förts över till resultaträkningen i årets årsredovisning.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 812 779	91 812 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 812 779	91 812 779
Ingående avskrivningar	-5 869 475	-5 050 284
Årets avskrivningar	-781 367	-819 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 650 842	-5 869 475
Utgående redovisat värde	85 161 937	85 943 304

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	109 992	89 822
Avräkningskonto förvaltare	3 215 209	1 989 988
	3 325 201	2 079 810

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	27 053	67 335
Tomträttsavgäld	77 600	77 600
Bredband	5 904	0
Kabel-TV	8 401	5 036
Ekonomisk förvaltning	26 240	24 094
Serviceavtal	0	1 420
Systematiskt brandskyddsarbete	5 250	4 970
	150 448	180 455

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 689-5	2,820	2028-11-24	10 500 000	10 500 000
Swedbank 692-9	2,870	2027-03-25	10 500 000	10 500 000
Swedbank 697-8	2,595	2027-10-25	6 900 000	6 975 000
			27 900 000	27 975 000
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	27 975 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Årlig amortering: 100 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	197 269	-79 791
Styrelsearvoden	20 450	17 450
Sociala avgifter	25 395	15 395
Revision	33 800	33 800
Fastighetsel	37 375	44 343
Fjärrvärme	88 056	81 910
Avfallskostnader	12 147	14 502
Vatten- och avlopp	26 700	33 659
Förutbetalda avgifter och hyror	395 482	196 235
Reparation	2 392	0
	839 066	357 503

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000
	47 000 000	47 000 000

Årsredovisningen har beslutats den 2 april 2026.
Årsredovisningen har signerats av styrelse med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Farsta, dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingrid Söderberg
Ordförande

Göran Björk

Kent Nyström

Michael Rheindorf

Jörgen Jäger

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karolina Lövström
WeAudit Sweden AB
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Onsö_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-03 19:03:14

Dokumentet är undertecknat av:

 GÖRAN BJÖRK (19570904XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 15:02:16
 Jörgen Thomas Jäger (19611025XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 20:39:27
 INGRID SÖDERBERG (19680417XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 15:34:30
 Emma Karolina Lövström (19840913XXXX) Revisor	2026-04-03 19:03:14
 KENT NYSTRÖM (19640219XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 21:02:51
 MICHAEL RHEINDORF (19570330XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 13:47:17



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Onsö_1.pdf (350185 byte)

4801CE6F042CF57BA2E4F1BFCABA76DF555FEE15A74C56BA24E74EE5629938D4568A72339C98E221FDA9
9124049EB1647DF0291DFF7CA889DABCF322B52AEC6D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Onsö 1

Org.nr 769626-1002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Onsö 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Onsö 1 för räkenskapsåret 2025 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 betryggande sätt.

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.

Stockholm, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-03 22:39:51

Dokumentet är undertecknat av:



Emma Karolina Lövström (19840913XXXX) Revisor

2026-04-03 22:39:50



VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (136728 byte)

DAB7D7F394F52C205DC24C438EF1B4C23B2FF52CC939E33F79ECF5552A81877084B4E701238D33C5034D
6D1A616BF28BF67B46EAC164999F47F8D4E9C588232A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

summera



Valberedningen
Brf Onsö 1

E-post: valberedningenbrfonso1@hotmail.com

Valberedningens rapport och förslag till årsstämman Brf Onsö1 2026

Uppdrag

Valberedningens uppdrag är att på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på:

- personer att väljas till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer,
- arvode och annan ersättning till styrelse och revisorer.

Aktiviteter inför stämman

Vi har eftersträvat att nå så många medlemmar som möjligt och förklarat:

- hur vår bostadsrättsförening fungerar,
- hur viktigt det är att alla bidrar till verksamheten efter sin förmåga,
- att deltagande i styrelsearbetet är ansvarsfullt, men även berikande och utvecklande på många sätt.

Vi vill också se till att styrelsearbetet har en bra balans mellan kontinuitet och nya idéer genom att:

- Etablera en stabil styrelse med betryggande kontinuitet.
- Växla in nya talanger över tid.

Med dessa mål i åtanke har vi under året:

- hållit individuella intervjuer med styrelseledamöter och suppleanter,
- organiserat två öppna hus för alla boende i föreningen,
- gjort hembesök hos nyinflyttade medlemmar och andra medlemmar som vi fått tips om.

Förslag till styrelse

Vi föreslår fem (5) ledamöter och två (2) suppleanter, i enlighet med föreningens stadgar.

Vi föreslår följande personer:

Ordinarie ledamöter:

1. Victor Cederman, **nyval**, till och med ordinarie årsstämman 2028
2. Jörgen Jäger, **omval**, till och med ordinarie årsstämman 2028
3. Ingrid Söderberg, **sittande**, till och med ordinarie årsstämman 2027
4. Kent Nyström, **sittande**, till och med ordinarie årsstämman 2027
5. Michael Rheindorf, **sittande**, till och med ordinarie årsstämman 2027

Suppleanter:

- Nina Lindahl, **nyval**, till och med ordinarie årsstämman 2027
- Jaana Kiesi, **omval**, till och med ordinarie årsstämman 2028



Valberedningen
Brf Onsö 1

E-post: valberedningenbrfonso1@hotmail.com

Avgående ledamöter och suppleanter:

- Göran Björk, ledamot, mandattid löper ut – har avböjt omval

Victor Cederman, suppleant, byter roll till ordinarie ledamot.

Förslag revisor och revisorsarvode:

Vi föreslår samma företag som föreningen för närvarande har:

- WeAudit Sweden AB,
- arvode – enligt gällande taxa.

Förslag arvode till styrelsen:

Två (2) prisbasbelopp för perioden från ordinarie årsstämma 2026 till och med ordinarie årsstämma 2027 för styrelsen att hantera i sin helhet.

Arvodet blir då fortsatt i nivå med andra bostadsrättsföreningar i Stockholmsområdet med likartat antal lägenheter, och helt i nivå med rekommendation från Fastighetsägarna.

Valberedningen

Utöver öppna hus och dialoger med styrelse och boende, har valberedningen haft fyra protokollförda möten.

Farsta, 2026-02-17

Bo Ohlsson, Lena Jäger och Catrin Lundell (sammankallande)