



Välkommen till årsredovisningen för Brf Omnia

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

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Upplysning vid förlust | s. 7 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|------------|
| Docenten 1 | 2018 | Sundbyberg |
| Laboratoriet 1 | 2018 | Sundbyberg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2019 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 9 943 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 991 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|------------|
| Roger Khouri | Ordförande |
| Ioannis Ormanidis | Ledamot |
| Johan Gyhlenius | Ledamot |
| Olena Kostenko | Ledamot |
| Katarzyna Kaduk | Suppleant |
| Mazlum Kurtlu | Suppleant |
| Wille Kiuru | Suppleant |

Valberedning

Anna Sjölund
Nicole Gaar

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Bo Svensson Revisor Sund Affärsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-25. Godkännande av nya stadgar samt beslut om investering i värmeoptimering..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
- Rengöring av ventilationssystem
- Slamsugning av brunnar
- Oljning fasta bord och stolar trä
- Byte strid sand
- 2024 ● OVK
- Dammbindning golv

Planerade underhåll

- 2026** ● Slamsugning av brunnar
Målning ståldörr
- 2027** ● Oljning fasta bord och stolar trä
Beskrning träd
- 2028** ● Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
Byte fasta bord och stolar trä
Byte strid sand
Byte varmvattenmätare
- 2029** ● Byte leksand
Dammbindning golv
Oljning fasta bord och stolar trä
- 2030** ● Energideklaration
OVK
Rensning ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

| | |
|--------------------------------|---|
| Ekonomisk Förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| El | Vattenfall |
| Entrémattor | CWS-boco Sweden AB |
| Fastighetsförsäkring | Gjensidige |
| Fastighetsskötsel | A.S. Underhåll AB |
| Fjärrvärme | Norrenergi |
| Garage | Parkando AB |
| Garage | Parkit Sweden AB |
| Hissar | Kone AB |
| Individuell mätning varmvatten | Brunata AB |
| IT-tjänst | Peaknetworks Hosting GmbH |
| Lokalvård | Diga Service Entreprenad |
| Övervakningskameror | Övervakningsbutiken (genom Wasa Kredit) |
| SBA | Dafo Brand AB |
| Serviceavtal sopsug | Envac |
| Snöröjning och takskottning | VEO Tak & Fastighet AB |
| Trädgårdsskötsel | Craft Tech Sverige AB |
| TV, bredband, porttelefon | Tele2 |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sundbyberg ga:16, med en andel på 14%.

Samfälligheten förvaltar parkering i garage. Enligt överenskommelse om ga ska Brf Omnias två fastigheter Laboratoriet 1 och Docenten 1 få andelen 13 respektive 1. Sammanlagt 14 av 102 andelar i ga:n.

Övrig verksamhetsinformation

Järntorget har äntligen påbörjat garantiåtgärder av värmepumparna som varit trasiga i föreningens undercentraler. Detta resulterar förhoppningsvis i lägre uppvärmningskostnader i framtiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån delades upp i fem (5) lika stora delar varav tre (3) delar bundits till fast ränta med löptid 1, 2 och 3 år. Resterande två (2) delar är fortsatt obundna.

Förändringar i avtal

Avtalet med Parkando har sagts upp i förtid pga undermålig köhantering/drift i föreningens egna garage (Forskningsr. 87 & 85). Ett nytt avtal har tecknats med Parkit som tog över driften i september 2025.

Styrelsen har även sagt upp avtalet med Tele2 för TV/bredband/telefoni. Nytt avtal för dessa tjänster har tecknats med Telenor som kommer att ta över driften från och med 1 februari 2027.

Styrelsen har tecknat nytt avtal med SBC för fastighetskötsel/-drift/-förvaltning. SBC påbörjar sina åtaganden 1 januari 2026. Avtal med AS Underhåll och Stadens Energiteknik har sagts upp som följd av detta.

Övriga uppgifter

Styrelseledamot Batuhan Pek avgick från styrelseuppdraget i juni 2025 pga flytt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 225 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 220 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 11 169 427 | 11 346 117 | 9 572 336 | 8 899 258 |
| Resultat efter fin. poster | -2 343 746 | -3 443 485 | -2 927 490 | -325 789 |
| Soliditet (%) | 78 | 78 | 78 | 78 |
| Yttre fond | 1 395 500 | 1 262 501 | 1 311 814 | 1 011 814 |
| Taxeringsvärde | 378 001 000 | 389 931 000 | 389 931 000 | 389 931 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 063 | 1 053 | 900 | 765 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,6 | 92,3 | 91,8 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 13 960 | 14 080 | 14 201 | 14 312 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 11 575 | 11 675 | 11 775 | 11 946 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 90 | -5 | 53 | 241 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 43 | 45 | 58 | 78 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 76 | 77 | 55 | 50 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 54 | 50 | 41 | 37 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 173 | 172 | 154 | 164 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,83 | 3,86 | 2,60 | 0,98 |
| Räntekänslighet (%) | 13,13 | 13,37 | 15,77 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 308 435 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen ser löpande över kostnader och intäktskällor och omförhandlar lån, avtal och liknande.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 344 602 500 | - | - | 344 602 500 |
| Upplåtelseavgifter | 176 947 500 | - | - | 176 947 500 |
| Fond, yttre underhåll | 1 262 501 | -167 001 | 300 000 | 1 395 500 |
| Balanserat resultat | -5 225 569 | -3 276 484 | -300 000 | -8 802 054 |
| Årets resultat | -3 443 485 | 3 443 485 | -2 343 746 | -2 343 746 |
| Eget kapital | 514 143 446 | 0 | -2 343 746 | 511 799 700 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 502 054 |
| Årets resultat | -2 343 746 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -300 000 |
| Totalt | -11 145 800 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 212 322 |
| Balanseras i ny räkning | -10 933 478 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 11 169 427 | 11 346 117 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 8 826 | 382 |
| Summa rörelseintäkter | | 11 178 253 | 11 346 499 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -5 618 781 | -5 490 328 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -501 016 | -440 340 |
| Personalkostnader | 10 | -241 061 | -229 519 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 217 356 | -3 217 356 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 578 214 | -9 377 543 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 600 038 | 1 968 956 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 370 | 21 528 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -3 951 155 | -5 433 969 |
| Summa finansiella poster | | -3 943 785 | -5 412 442 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 343 746 | -3 443 485 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 343 746 | -3 443 485 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 17 | 650 325 186 | 653 542 542 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 650 325 186 | 653 542 542 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 650 325 186 | 653 542 542 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 85 861 | 89 231 |
| Övriga fordringar | 13 | 3 517 906 | 3 077 409 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 253 690 | 348 089 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 857 457 | 3 514 729 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 344 535 | 347 190 |
| Summa kassa och bank | | 344 535 | 347 190 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 4 201 992 | 3 861 919 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 654 527 179 | 657 404 461 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 521 550 000 | 521 550 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 395 500 | 1 262 501 |
| Summa bundet eget kapital | | 522 945 500 | 522 812 501 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -8 802 054 | -5 225 569 |
| Årets resultat | | -2 343 746 | -3 443 485 |
| Summa fritt eget kapital | | -11 145 800 | -8 669 055 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 511 799 700 | 514 143 446 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 51 540 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 51 540 000 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 87 260 000 | 140 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 694 781 | 389 930 |
| Skatteskulder | | 89 320 | 98 620 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 913 326 | 1 059 782 |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 230 052 | 1 712 683 |
| Summa kortfristiga skulder | | 91 187 479 | 143 261 015 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 654 527 179 | 657 404 461 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 600 038 | 1 968 956 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 3 217 356 | 3 217 356 |
| | 4 817 394 | 5 186 312 |
| Erhållen ränta | 7 370 | 21 528 |
| Erlagd ränta | -4 470 261 | -4 926 488 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 354 504 | 281 352 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 146 391 | -181 145 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 1 185 570 | 129 927 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 686 465 | 230 133 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -1 200 000 | -1 200 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 200 000 | -1 200 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 486 465 | -969 867 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 199 521 | 4 169 388 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 3 685 986 | 3 199 521 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Omnia är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 | 0,67 % |
|---------|--------|

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 10 265 508 | 10 217 115 |
| Hysesintäkter garage, moms | 480 808 | 688 557 |
| Varmvatten, moms | 308 435 | 255 710 |
| Övriga intäkter | 1 000 | 600 |
| Nycklar/lås vidarefakturering | 308 | 688 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 52 |
| Pantsättningsavgift | 24 666 | 67 743 |
| Överlåtelseavgift | 22 013 | 64 749 |
| Administrativ avgift | 637 | 49 |
| Andrahandsuthyrning | 66 056 | 50 854 |
| Öres- och kronutjämning | -4 | -0 |
| Summa | 11 169 427 | 11 346 117 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|--------------|------------|
| Övriga erhållna bidrag | -8 205 | 0 |
| Övriga intäkter | 400 | 382 |
| Försäkringsersättning | 16 631 | 0 |
| Summa | 8 826 | 382 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 131 665 | 166 735 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 6 560 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 188 761 | 222 745 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0 | 651 |
| Larm och bevakning | 13 431 | 8 045 |
| Städning enligt avtal | 238 547 | 209 422 |
| Städning utöver avtal | 44 125 | 27 934 |
| Besiktningar | 8 841 | 184 250 |
| Hissbesiktning | 8 681 | 11 956 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 93 750 |
| Brandskydd | 39 338 | 52 139 |
| Bevakning | 0 | 4 616 |
| Gårdkostnader | 0 | 88 488 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 32 250 |
| Garage/parkering | 90 722 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 154 207 | 199 339 |
| Serviceavtal | 203 083 | 46 255 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 14 442 | 14 093 |
| Förbrukningsmaterial | 126 658 | 67 679 |
| Summa | 1 262 500 | 1 436 907 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 159 260 | 58 600 |
| Hyreslägenheter | 31 250 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 67 796 | 41 669 |
| Sophantering/återvinning | 12 729 | 66 063 |
| Dörrar och lås/porttele | 71 091 | 63 227 |
| VVS | 51 912 | 26 112 |
| Värmeanläggning/undercentral | 2 331 | 0 |
| Ventilation | 4 536 | 35 681 |
| Elinstallationer | 113 490 | 38 911 |
| Hissar | 34 035 | 153 564 |
| Tak | 105 281 | 44 438 |
| Fasader | 0 | 35 438 |
| Fönster | 0 | 3 862 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 53 463 |
| Garage/parkering | 44 276 | 96 123 |
| Vattenskada | 199 997 | 145 826 |
| Summa | 897 985 | 862 977 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 88 526 | 0 |
| Installationer | 4 120 | 0 |
| Dörrar och lås | 0 | 51 875 |
| Ventilation | 0 | 71 313 |
| Hiss | 74 938 | 0 |
| Fasader | 44 738 | 43 813 |
| Summa | 212 322 | 167 001 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 511 543 | 537 335 |
| Uppvärmning | 913 010 | 921 773 |
| Vatten | 645 397 | 602 039 |
| Sophämtning/renhållning | 446 999 | 401 897 |
| Summa | 2 516 948 | 2 463 044 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 159 255 | 147 497 |
| Självrisk | 58 800 | 0 |
| Kabel-TV | 173 608 | 125 620 |
| Bredband | 297 354 | 219 794 |
| Samfällighetsavgifter | 0 | 18 179 |
| Fastighetsskatt | 40 010 | 49 310 |
| Summa | 729 027 | 560 400 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 10 911 | 2 951 |
| Tele- och datakommunikation | 15 661 | 17 396 |
| Juridiska åtgärder | 19 531 | 0 |
| Inkassokostnader | 29 466 | 19 019 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | 18 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 18 125 | 18 125 |
| Föreningskostnader | 10 180 | 29 532 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 197 600 | 190 263 |
| Överlåtelsekostnad | 34 986 | 38 483 |
| Pantsättningskostnad | 35 280 | 41 996 |
| Korttidsinventarier | 427 | 0 |
| Administration | 30 536 | 58 286 |
| Konsultkostnader | 88 793 | 24 272 |
| Bostadsrätterna Sverige | 9 520 | 0 |
| Summa | 501 016 | 440 340 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 177 600 | 171 900 |
| Löner till kollektivanst | 4 500 | 4 500 |
| Arbetsgivaravgifter | 58 961 | 53 119 |
| Summa | 241 061 | 229 519 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 3 950 504 | 5 433 139 |
| Dröjsmålsränta | 651 | 831 |
| Summa | 3 951 155 | 5 433 969 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 672 025 000 | 672 025 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 672 025 000 | 672 025 000 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -18 482 458 | -15 265 102 |
| Årets avskrivning | -3 217 356 | -3 217 356 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -21 699 814 | -18 482 458 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 650 325 186 | 653 542 542 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>191 822 563</i> | <i>191 822 563</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 288 001 000 | 284 931 000 |
| Taxeringsvärde mark | 90 000 000 | 105 000 000 |
| Summa | 378 001 000 | 389 931 000 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 128 524 | 177 147 |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 47 931 | 47 931 |
| Transaktionskonto | 2 284 767 | 1 783 196 |
| Borgo räntekonto | 1 056 683 | 1 069 135 |
| Summa | 3 517 906 | 3 077 409 |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 69 768 | 47 695 |
| Förutbet försäkr premier | 3 664 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 43 895 | 43 275 |
| Förutbet bredband | 74 955 | 73 728 |
| Upplupna intäkter | 61 408 | 183 391 |
| Summa | 253 690 | 348 089 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Danske Bank | Löst | | 0 | 60 000 000 |
| Danske Bank | Löst | | 0 | 80 000 000 |
| Danske Bank | Rörligt | 2,29 % | 59 400 000 | 0 |
| Danske Bank | 2026-06-30 | 2,42 % | 26 660 000 | 0 |
| Danske Bank | 2028-06-30 | 2,72 % | 26 080 000 | 0 |
| Danske Bank | 2027-06-30 | 2,51 % | 26 660 000 | 0 |
| Summa | | | 138 800 000 | 140 000 000 |
| Varav kortfristig del | | | 87 260 000 | 140 000 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 132 800 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader | 45 343 | 1 324 |
| Uppl kostnad Fastskött entrepr | 9 750 | 0 |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 0 | 20 550 |
| Uppl kostn el | 43 487 | 57 777 |
| Uppl kostnad Värme | 129 512 | 115 733 |
| Uppl kostn räntor | 12 730 | 531 836 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 6 778 | 8 763 |
| Uppl kostnad arvoden | 89 298 | 88 099 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 28 057 | 24 980 |
| Förutbet hyror/avgifter | 865 097 | 863 621 |
| Summa | 1 230 052 | 1 712 683 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 150 000 000 | 150 000 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-14.

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

Sundbyberg

Roger Khouri
Ordförande

Ioannis Ormanidis
Ledamot

Johan Gyhlenius
Ledamot

Olena Kostenko
Ledamot

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

Sund Affärsbyrå AB
Bo Svensson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 14:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 09:01

DOCUMENT ID:

SJeyrBVJMg

ENVELOPE ID:

SJAANS41Gg-SJeyrBVJMg

DOCUMENT NAME:

Brf Omnia, 769632-8165 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

bce66108afae031f0b175ca608027c4039d1e40bbd8b24
8d5f45b104dc25918aee8915ade145a55836f8a98e9058
0c863264a326cf7ac320bc37bd7f98dd04cd

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. ROGER GEORGES KHOURI roger.khouril@live.se |  Signed Authenticated | 16.05.2026 12:12 16.05.2026 12:11 | eID Low | Swedish BankID IP: 188.149.190.230 |
| 2. Olena Kostenko kostenko.olena.v@gmail.com |  Signed Authenticated | 18.05.2026 09:05 18.05.2026 08:30 | eID Low | Swedish BankID IP: 62.108.196.15 |
| 3. Johan Gyhlenius johan.gyhlenius@gmail.com |  Signed Authenticated | 18.05.2026 09:36 18.05.2026 09:36 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.129.198.74 |
| 4. Ioannis Ormanidis tzonellas@hotmail.com |  Signed Authenticated | 18.05.2026 11:42 18.05.2026 11:41 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.129.221.181 |
| 5. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se |  Signed Authenticated | 18.05.2026 14:41 18.05.2026 14:40 | eID Low | Swedish BankID IP: 84.19.145.194 |

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Omnia

Org.nr 769632-8165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Omnia för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Solna dag för elektronisk signering

Bo Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 14:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 09:01

DOCUMENT ID:

SyeRAEr4Jfe

ENVELOPE ID:

rJp04BVyGI-SyeRAEr4Jfe

DOCUMENT NAME:

Omnia.pdf

3 pages

SHA-512:

50961958daf9a403910a9f602a8dee4c26ffac3582d6d88
e9b26f05f7d0b54a4e67ff01b91d3123afc02834cb9b874
af7eb684262d116385d04d4bb450d78f32

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-----------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. BO SVENSSON | Signed | 18.05.2026 14:43 | eID | Swedish BankID |
| bo.svensson@sundaffars byra.se | Authenticated | 18.05.2026 14:42 | Low | IP: 84.19.145.194 |

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed