

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: 1443 Brf Onsö 1 240101-241231.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-09 21:28:38

Dokumentet är undertecknat av:

 Alicja Appel (19560429XXXX) Ledamot	2025-04-09 15:14:08
 INGRID SÖDERBERG (19680417XXXX) Ordförande	2025-04-09 14:53:46
 GÖRAN BJÖRK (19570904XXXX) Ledamot	2025-04-09 16:18:49
 KENT NYSTRÖM (19640219XXXX) Ledamot	2025-04-09 13:58:45
 SABA ARAIA (19630302XXXX) Ledamot	2025-04-09 21:28:37
 ANDERS SIMON ERIK WESTERBERG (19930602XXXX) Revisor	2025-04-09 19:25:45



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
1443 Brf Onsö 1 240101-241231.pdf (908005 byte)

390B43449FEC5D13643588D8AD0D1F8AB85EF3D0C2B5AD20F454F21824BBA3708A788487506DDAB202C5
4A2E9C5AE2191DF29B59850A16CA5319E77CF8F98DAD

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

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

 summera support



Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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.

Styrelsen för Brf Onsö 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 117 426 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 262 000 kr och markvärdet 49 164 000 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 Delagott.

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 2024-05-30 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ingrid Söderberg, ordförande Saba Araia Kent Nyström Alicja Appel Göran Björk
-----------	---

Suppleant	Michael Rheindorf Kristian Nathegi Herder
-----------	--

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

Revisorer

Simon Westerberg

Valberedning

Louise Linderöth (avgått under 2024)
Catrin Lundell
Bo Olsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft ett (1) konstituerande möte, tretton (13) styrelsemöten samt en (1) extra föreningsstämma för beslut om nya stadgar.

Ekonomi

Under året har det arbetats aktivt med att sänka föreningens gemensamma kostnader, samt skapa kontroll på det utgifter och intäkter föreningen har. Av den anledningen höjdes medlemmarnas avgifter med 40% från och med 2024-01-01 samt beslut om att höja avgifterna ytterligare 10% från och med 2025-01-01 och hyresgästernas hyror höjs efter förhandling med Hyresgästföreningen. I syfte att minska utgifterna och få ökad kvalitet på köpta tjänster har föreningen:

- Sedan årsskiftet 2024/2025 bytt fastighetsförvaltare från Delagott Förvaltning till Jacobsen Properties AB.
- Sökt och fått bidrag från SVOA (Stockholm vatten och avfall).
- Bytt internetleverantör, mejladress till styrelsen och i samband med det avvecklat styrelsetelefonen.
- Fortsatt driva ersättningsärende gentemot leverantör som inte levererat enligt avtal.

Fastighetsskötsel

Då fastigheten börjar närma sig 30 år, innebär det att underhållet succesivt behöver ökas. Av den anledningen har föreningen:

- Gått igenom och uppdaterat befintlig underhållsplan.
- Reparerat husgrunden vid 68:ans port och lagt om marksten vid entrén.
- Bytt cirkulationspump för radiatorer.
- Bytt ballofixer i alla lägenheters våtutrymmen samt kulventilerna i undercentralen.
- Genomfört lagstadgade brandronder.

Övriga händelser

Utöver ovan samt ordinarie styrelsearbete har:

- Utrymmen för cyklar och barnvagnar rensats från sådant som tidigare boende lämnat efter sig.
- Gemensamhetslokalen i port 66, våning minus två (-2) slutat hyras ut för övernattningar.
- Kamera har monterats i miljörummet.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 685	3 642	2 938	2 726
Resultat efter finansiella poster	-238	-1 494	-1 627	-2 898
Soliditet (%)	67,6	67,3	65,3	64,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	829	591	445	407
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 101	6 123	6 690	6 712
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 587	6 611	7 223	7 246
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	-138	-125	-181
Räntekänslighet (%)	7,9	11,2	16,2	17,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	265	308	278	228
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,1	68,7	64,2	63,5

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

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att reparationer och underhåll till en kostnad om ca 263 000 kr har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31. 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	1 004 164	-13 285 419	-1 493 804	60 139 574
Disposition av föregående års resultat:			352 278	-1 846 082	1 493 804	0
Årets resultat					-237 626	-237 626
Belopp vid årets utgång	59 979 339	13 935 294	1 356 442	-15 131 501	-237 626	59 901 948

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 131 501
årets förlust	-237 626
	-15 369 127

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	352 278
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-23 920
i ny räkning överföres	-15 697 485
	-15 369 127

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 685 419	3 642 323
Övriga rörelseintäkter		2 604	100 744
Summa rörelseintäkter		4 688 023	3 743 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 510 009	-2 563 641
Övriga externa kostnader	4	-330 188	-455 677
Personalkostnader	5	-144 480	-100 556
Avskrivningar		-819 191	-801 278
Summa rörelsekostnader		-3 803 868	-3 921 152
Rörelseresultat		884 155	-178 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 111	6 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 134 892	-1 322 521
Summa finansiella poster		-1 121 781	-1 315 719
Resultat efter finansiella poster		-237 626	-1 493 804
Årets resultat		-237 626	-1 493 804

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	85 943 304	86 762 495
Summa materiella anläggningstillgångar		85 943 304	86 762 495
Summa anläggningstillgångar		85 943 304	86 762 495
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 657	10 541
Övriga fordringar	7	2 079 810	1 985 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	180 455	167 502
Summa kortfristiga fordringar		2 267 922	2 163 243
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		393 706	386 035
Summa kassa och bank		393 706	386 035
Summa omsättningstillgångar		2 661 628	2 549 278
SUMMA TILLGÅNGAR		88 604 932	89 311 773

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 914 633	73 914 633
Fond för yttre underhåll		1 356 442	1 004 164
Summa bundet eget kapital		75 271 075	74 918 797
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 131 501	-13 285 420
Årets resultat		-237 626	-1 493 804
Summa fritt eget kapital		-15 369 127	-14 779 224
Summa eget kapital		59 901 948	60 139 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	10 500 000
Summa långfristiga skulder		0	10 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	27 975 000	17 575 000
Leverantörsskulder		154 806	172 572
Skatteskulder		212 003	201 686
Övriga skulder		3 672	86 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	357 503	636 454
Summa kortfristiga skulder		28 702 984	18 672 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 604 932	89 311 773

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-237 625	-1 493 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	819 191	801 278
Förändring skatteskuld/fordran	10 317	740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	591 883	-691 786

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	93 314	-75 321
Förändring av kortfristiga skulder	-379 532	29 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305 665	-737 322

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	0	1 830 000
Förändring av skulder till kreditinstitut	-100 000	-2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-770 000

Årets kassaflöde

205 665 **-1 507 322**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 178 029	3 685 351
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 383 694	2 178 029

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

	2024	2023
Årsavgifter	3 519 882	2 509 550
Hyror bostäder	799 576	760 450
Hyror lokaler	116 561	116 323
P-plats och garage	249 400	256 000
	4 685 419	3 642 323

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	35 526	20 265
Trädgårdsskötsel	81 527	57 858
Städkostnader	122 943	116 259
Hyra av entrémattor	18 009	17 189
Snöröjning/sandning	17 492	132 395
Hisservice/besiktning	4 409	4 069
Portar	2 818	0
Besiktningsskostnader	65 833	29 788
Reparationer	236 947	72 040
Hissreparationer	2 113	45 856
Trädgård och utemiljö	0	1 409
Planerat underhåll	23 920	59 187
Fastighetsel	355 945	645 353
Uppvärmning	641 751	589 165
Vatten och avlopp	215 335	179 002
Avfallshantering	100 532	89 768
Försäkringskostnader	94 889	90 874
Tomträttsavgäld	310 400	310 400
Kabel-tv	19 836	18 632
Bredband	31 361	25 425
Teknisk förvaltning	72 884	41 576
Förbrukningsinventarier	44 191	857
Förbrukningsmaterial	1 139	515
Hyressättningsavgift	0	1 390
Systematiskt brandskydd	10 209	14 370
	2 510 009	2 563 642

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	14 260	14 260
Fastighetsavgift	92 910	86 583
Telefoni	7 971	8 911
Hemsida	4 822	3 221
Porto	5 570	0
Föreningsgemensamma kostnader	23 444	31 076
Revisionsarvode	30 344	52 670
Ekonomisk förvaltning	113 185	94 365
Bankkostnader	3 514	3 289
Mäklarrvoden	0	43 701
Juridisk konsultation	0	93 941
Underhållsplan	16 859	12 144
Medlems-/föreningsavgifter	4 261	0
Gåvor	0	1 030
Övriga poster	7 339	4 756
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	0	5 730
Hantering överlåtelse & pant	1 719	0
*Rättelse fastighetsavgift 2023	3 990	0
	330 188	455 677

*Under år 2023 räknade man med en fastighetsavgiften på 1 519 kr/lägenhet istället för 1 589 kr/lägenhet, detta rättas upp i bokslutet 2024-12-31.

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	114 600	78 750
Arvode valberedning	-4 500	999
Sociala avgifter	34 380	20 807
	144 480	100 556

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 812 779	91 812 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 812 779	91 812 779
Ingående avskrivningar	-5 050 284	-4 249 006
Årets avskrivningar	-819 191	-801 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 869 475	-5 050 284
Utgående redovisat värde	85 943 304	86 762 495

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	89 822	193 205
Avräkningskonto förvaltare	1 989 988	1 791 995
	2 079 810	1 985 200

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	67 335	61 221
Bredband	0	5 904
Tomträttsavgäld	77 600	77 600
Kabel-TV	5 036	4 959
Ekonomisk förvaltning	24 094	0
Serviceavtal	1 420	5 988
Fortnox	0	11 829
Systematiskt brandskyddsarbete	4 970	0
	180 455	167 501

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank 689-5	4,000	2025-11-25	10 500 000	10 500 000
Swedbank 692-9	3,352	2025-03-28	10 500 000	10 500 000
Swedbank 697-8	3,302	2025-03-28	6 975 000	7 075 000
			27 975 000	28 075 000
Kortfristig del av långfristig skuld			27 975 000	17 575 000

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: 27 975 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	-79 791	6 696
Styrelsearvoden	17 450	78 750
Sociala avgifter	15 395	23 767
Revision	33 800	33 800
Fastighetsel	44 343	48 535
Fjärrvärme	81 910	88 603
Avfallskostnader	14 502	12 418
Vatten- och avlopp	33 659	29 502
Förutbetalda avgifter och hyror	196 235	309 497
Fast telefoni	0	385
Upplupet arvode valberedning	0	4 500
	357 503	636 453

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000
	47 000 000	47 000 000

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingrid Söderberg
Ordförande

Alicja Appel

Göran Björk

Kent Nyström

Saba Araia

Revisorspåteckning

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

Simon Westerberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Onsö 1

Org.nr 769626-1002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Onsö 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Onsö 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Simon Westerberg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse BRF Onsö 1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-09 19:26:00

Dokumentet är undertecknat av:



ANDERS SIMON ERIK WESTERBERG (19930602XXXX) Revisor

2025-04-09 19:26:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse BRF Onsö 1.pdf (331237 byte)

D70534833EAE52A05B42E7E5C46015399D088CAA841B89D6703670B895FD0A9850E775C89508A702E8D1
4FD219B683B2AAF4D6A06DC61BD7BEEF94DCDB8BC018

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

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

 **summera**support