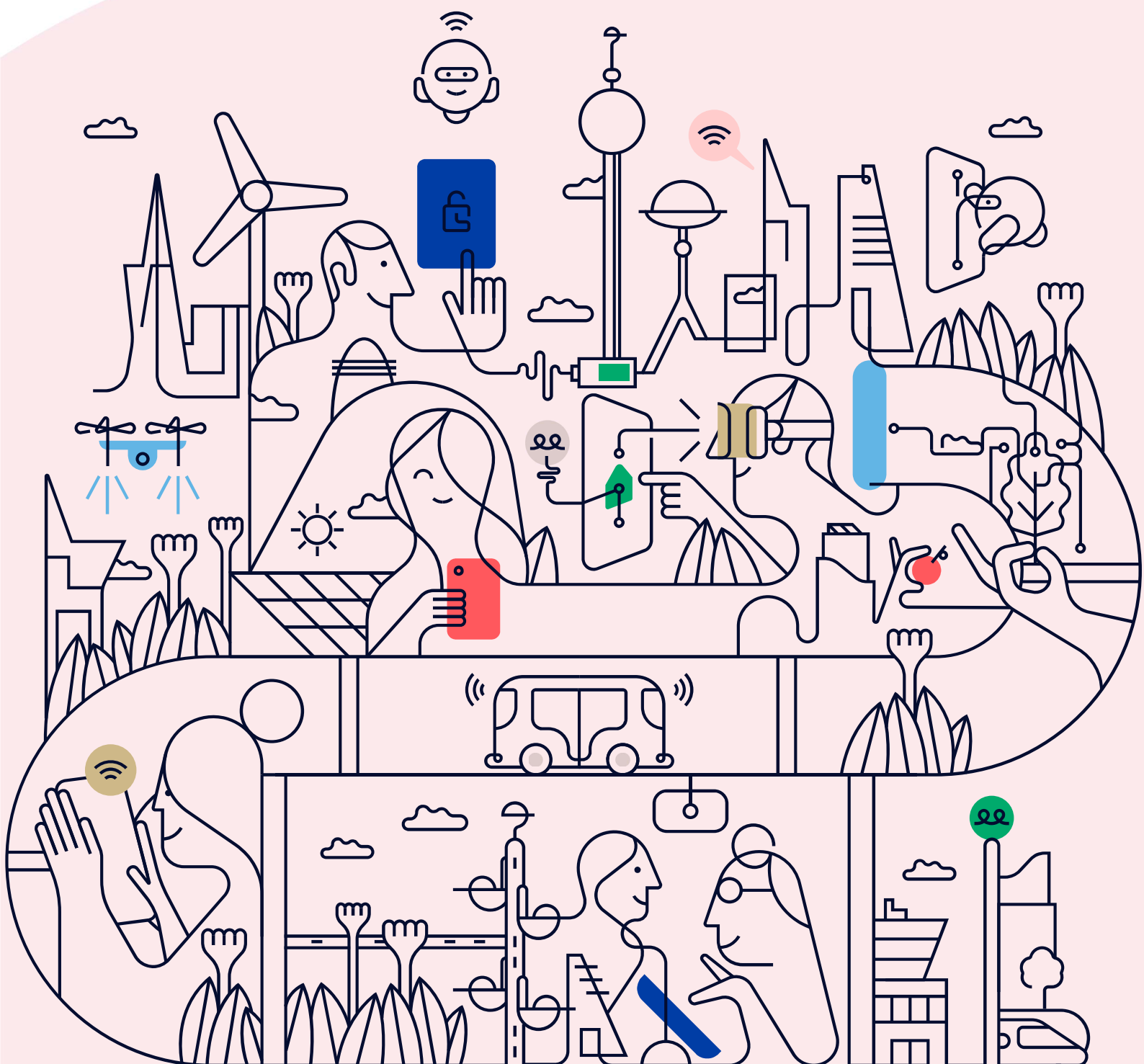




Välkommen till årsredovisningen för Brf Omnia

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-10 och föreningens stadgar registrerades 2017-03-06 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 Nordeuropa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 9 943 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ioannis Ormanidis	Ordförande
Johan Gyhlenius	Styrelseledamot
Batuhan Pek	Styrelseledamot
Olena Kostenko	Styrelseledamot
Roger Khouri	Styrelseledamot
Katarzyna Kaduk	Suppleant
Mazlum Kurtlu	Suppleant
Wille Kiuru	Suppleant

Valberedning

Susan Salim

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Bo Svensson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.
Extra föreningsstämma hölls 2024-06-19. Bollgaragets lantmäteriförrättning.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Utförda historiska underhåll

- 2023
- Oljning fasta bord och stolar trä
 - Byte strid sand
 - Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
 - Rengöring av ventilationssystem
 - Slamsugning av brunnar

Planerade underhåll

- 2024
- Dammbindning golv
 - OVK
- 2025
- Oljning fasta bord och stolar trä
 - Oljning platsbyggda träbänkar
- 2026
- Slamsugning av brunnar
 - Målning ståldörr
- 2028
- Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
 - Byte fasta bord och stolar trä
 - Byte strid sand

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Fastighetsskötsel	A.S. Underhåll AB
Garage	Parkando AB
Hissar	Kone AB
IT-tjänst	Peaknetworks Hosting GmbH
Lokalvård	Diga Service Entreprenad
SBA	Dafo Brand AB
Serviceavtal sopsug	Envac
Snöröjning och takskottning	VEO Tak & Fastighet AB

Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdstjänst AB
TV, bredband, porttelefon	Tele2 (fd. ComHem)
Övervakningskameror	Övervakningsbutiken (genom Wasa Kredit)

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sundbyberg ga:16, med en andel på 15%.

Samfälligheten förvaltar enligt överenskommelsen om ga ska Brf Omnias två fastigheter Laboratoriet 1 och Docenten 1 få andelarna 13 respektive 1. Så sammanlagt 14/102 andelar i ga:n. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes 6% i Februari 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Vi har sagt upp avtal med nuvarande trädgårdsfirma (Stockholm trädgårdstjänst) och tecknat ett nytt med Crafttech

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 228 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 225 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 346 117	9 572 336	8 899 258	8 622 172
Resultat efter fin. poster	-3 443 485	-2 927 490	-325 789	-397 443
Soliditet (%)	78	78	78	54
Yttre fond	1 262 501	1 311 814	1 011 814	900 000
Taxeringsvärde	389 931 000	389 931 000	389 931 000	285 831 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 053	900	765	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	91,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 080	14 201	14 312	14 834
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 675	11 775	11 946	14 834
Sparande per kvm totalyta, kr	4	63	249	313
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	58	78	54
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	77	55	50	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	41	37	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	154	164	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,86	2,60	0,98	-
Räntekänslighet (%)	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 255 710 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet..

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	344 602 500	-	-	344 602 500
Upplåtelseavgifter	176 947 500	-	-	176 947 500
Fond, yttre underhåll	1 311 814	-349 313	300 000	1 262 501
Balanserat resultat	-2 347 393	-2 578 177	-300 000	-5 225 569
Årets resultat	-2 927 490	2 927 490	-3 443 485	-3 443 485
Eget kapital	517 586 932	0	-3 443 485	514 143 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 925 569
Årets resultat	-3 443 485
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
Totalt	-8 669 055

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	167 001
Balanseras i ny räkning	-8 502 054

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 346 117	9 572 336
Övriga rörelseintäkter	3	382	173 972
Summa rörelseintäkter		11 346 499	9 746 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 490 328	-5 168 264
Övriga externa kostnader	9	-440 340	-399 522
Personalkostnader	10	-229 519	-210 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 217 356	-3 217 356
Summa rörelsekostnader		-9 377 543	-8 995 984
RÖRELSERESULTAT		1 968 956	750 323
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 528	17 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 433 969	-3 695 469
Summa finansiella poster		-5 412 442	-3 677 813
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 443 485	-2 927 490
ÅRETS RESULTAT		-3 443 485	-2 927 490

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	653 542 542	656 759 898
Summa materiella anläggningstillgångar		653 542 542	656 759 898
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		653 542 542	656 759 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		89 231	81 787
Övriga fordringar	13	3 077 409	4 219 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	348 089	0
Summa kortfristiga fordringar		3 514 729	4 301 266
Kassa och bank			
Kassa och bank		347 190	349 374
Summa kassa och bank		347 190	349 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 861 919	4 650 640
SUMMA TILLGÅNGAR		657 404 461	661 410 538

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		521 550 000	521 550 000
Fond för yttre underhåll		1 262 501	1 311 814
Summa bundet eget kapital		522 812 501	522 861 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 225 569	-2 347 393
Årets resultat		-3 443 485	-2 927 490
Summa fritt eget kapital		-8 669 055	-5 274 882
SUMMA EGET KAPITAL		514 143 446	517 586 932
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	81 200 000
Summa långfristiga skulder		0	81 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		140 000 000	60 000 000
Leverantörsskulder		389 930	494 114
Skatteskulder		98 620	98 620
Övriga kortfristiga skulder		1 059 782	1 080 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 712 683	950 089
Summa kortfristiga skulder		143 261 015	62 623 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		657 404 461	661 410 538

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 968 956	750 323
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 217 356	3 217 356
	5 186 312	3 967 679
Erhållen ränta	21 528	17 656
Erlagd ränta	-4 926 488	-3 675 322
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281 352	310 013
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-181 145	-71 896
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	129 927	58 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 133	296 626
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	60 300 000	80 000 000
Amortering av lån	-61 500 000	-82 032 519
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-2 032 519
ÅRETS KASSAFLÖDE	-969 867	-1 735 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 169 388	5 905 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 199 521	4 169 388

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Omnia har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	10 217 115	8 759 515
Hysesintäkter garage, moms	688 557	581 684
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-694
Varmvatten, moms	255 710	193 925
Övriga intäkter	600	1 000
Nycklar/lås vidarefakturerings	688	0
Dröjsmålsränta	52	317
Pantsättningsavgift	67 743	0
Överlåtelseavgift	64 749	-11 081
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	50 854	47 671
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	11 346 117	9 572 336

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	172 026
Övriga intäkter	382	1 946
Summa	382	173 972

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	166 735	203 295
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 560	12 756
Fastighetsskötsel gård enl avtal	222 745	192 432
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	651	1 430
Larm och bevakning	8 045	0
Städning enligt avtal	209 422	253 705
Städning utöver avtal	27 934	44 855
Besiktningar	184 250	0
Hissbesiktning	11 956	7 823
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	93 750	0
Brandskydd	52 139	50 512
Bevakning	4 616	12 637
Gårdkostnader	88 488	1 956
Gemensamma utrymmen	32 250	14 378
Sophantering	0	96 686
Snöröjning/sandning	199 339	184 014
Serviceavtal	46 255	75 830
Mattvätt/Hyrmattor	14 093	13 273
Förbrukningsmaterial	67 679	44 816
Summa	1 436 907	1 210 398

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	58 600	0
Trapphus/port/entr	41 669	9 740
Sophantering/återvinning	66 063	21 134
Dörrar och lås/porttele	63 227	91 012
VVS	26 112	13 411
Ventilation	35 681	84 926
Elinstallationer	38 911	1 636
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	998
Hissar	153 564	35 198
Tak	44 438	0
Fasader	35 438	0
Fönster	3 862	0
Mark/gård/utemiljö	53 463	408 750
Garage/parkering	96 123	22 753
Vattenskada	145 826	15 334
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 375
Summa	862 977	709 267

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	37 938
Dörrar och lås	51 875	0
Ventilation	71 313	311 375
Fasader	43 813	0
Summa	167 001	349 313

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	537 335	692 353
Uppvärmning	921 773	659 304
Vatten	602 039	490 133
Sophämtning/renhållning	401 897	452 719
Summa	2 463 044	2 294 508

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	147 497	105 637
Kabel-TV	125 620	449 831
Bredband	219 794	0
Samfällighetsavgifter	18 179	0
Fastighetsskatt	49 310	49 310
Summa	560 400	604 778

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 951	0
Tele- och datakommunikation	17 396	16 535
Inkassokostnader	19 019	8 656
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	18	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	16 250
Föreningskostnader	29 532	6 073
Förvaltningsarvode enl avtal	190 263	198 639
Överlåtelsekostnad	38 483	38 597
Pantsättningskostnad	41 996	43 026
Administration	58 286	37 354
Konsultkostnader	24 272	24 872
Bostadsrätterna Sverige	0	9 520
Summa	440 340	399 522

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Löner till kollektivanst	4 500	3 500
Arbetsgivaravgifter	53 119	49 843
Summa	229 519	210 843

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	5 433 139	3 693 922
Dröjsmålsränta	831	1 081
Övriga räntekostnader	0	467
Summa	5 433 969	3 695 469

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	672 025 000	672 025 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	672 025 000	672 025 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 265 102	-12 047 746
Årets avskrivning	-3 217 356	-3 217 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 482 458	-15 265 102
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	653 542 542	656 759 898
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>191 822 563</i>	<i>191 822 563</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	284 931 000	284 931 000
Taxeringsvärde mark	105 000 000	105 000 000
Summa	389 931 000	389 931 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	177 147	174 754
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	47 931	47 931
Övriga kortfristiga fordringar	0	176 780
Transaktionskonto	1 783 196	2 752 358
Borgo räntekonto	1 069 135	1 067 656
Summa	3 077 409	4 219 479

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	47 695	0
Förutbet kabel-TV	43 275	0
Förutbet bredband	73 728	0
Upplupna intäkter	183 391	0
Summa	348 089	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2025-01-02	3,47 %	60 000 000	60 000 000
Danske Bank	Löst			1 200 000
Danske Bank	2025-03-31	4,16 %	80 000 000	80 000 000
Summa			140 000 000	141 200 000
Varav kortfristig del			140 000 000	60 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 140 000 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 324	0
Uppl kostnad Städning entrepr	20 550	0
Uppl kostn el	57 777	0
Uppl kostnad Värme	115 733	0
Uppl kostn räntor	531 836	24 355
Uppl kostnad Sophämtning	8 763	0
Uppl kostnad arvoden	88 099	83 801
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 980	26 330
Förutbet hyror/avgifter	863 621	815 603
Summa	1 712 683	950 089

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000

Underskrifter

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

Sundbyberg

Batuhan Pek
Styrelseledamot

Ioannis Ormanidis
Ordförande

Johan Gyhlenius
Styrelseledamot

Olena Kostenko
Styrelseledamot

Roger Khouri
Styrelseledamot

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

Bo Svensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 09:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 11:23

DOCUMENT ID:

Skv2bAbrRke

ENVELOPE ID:

Sknb0bSCke-Skv2bAbrRke

DOCUMENT NAME:

Brf Omnia, 769632-8165 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ioannis Ormanidis ioannis.ormanidis@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 11:33 10.04.2025 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.183.255
2. BATUHAN PEK pekbatuhan@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 13:54 10.04.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.79.88
3. ROGER GEORGES KHOURI roger.khourilive.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 10:21 10.04.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.150.88
4. Johan Gyhlenius johan.gyhlenius@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 09:29 25.04.2025 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.70.124
5. OLENA KOSTENKO kostenko.olenav@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 08:32 05.05.2025 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
6. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 09:48 06.05.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 185.55.11.94

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Omnia

Org.nr 769632-8165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Omnia för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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 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, förfälskning, 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 2024 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 2025-

Bo Svensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 09:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2025 11:23

DOCUMENT ID:

BkrnWCZBAyl

ENVELOPE ID:

B1e3Z0-B0Jl-BkrnWCZBAyl

DOCUMENT NAME:

Omnia.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	 Signed	06.05.2025 09:51	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Authenticated	06.05.2025 09:50	Low	IP: 185.55.11.94

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed