



Välkommen till årsredovisningen för Brf Onyxen

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. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungsbäcka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOLLA 5:70	2014	Kungsbäcka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 976 kvm och 1 lokal om 50 kvm. Byggnadernas totalyta är 4026 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dick Jonsson	Ordförande
Gerd Wäne	Sekreterare
Ingrid Andersson	Kassör
Kerstin Mattsson	Ledamot
Petter Samuelsson	Ledamot
Helén Tengfjord	Suppleant

Valberedning

Beata Silvén
Atef Georgy

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot plus en annan av styrelsen utsedd person.

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-28. Beslut om byte av revisor (Från BDO Mälardalen till Ernst & Young).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Service och underhåll av brandskydd inklusive byte av gasfjädrar (för att öppna rökevakueringsluckorna. Lagkrav vart 10:e år)
ÅSB (Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning (UH-plan)
Besiktning samt service av hissarna (UH-plan)
Årlig service av Styrning för ventilations- och värmesystem
Byte av IMD (individuella varmvattenmätare), lagkrav byte vart 10:e år (UH-plan)
OVK utförd av ventilationssystemet till/från hyreslokalen vart 3:e år (UH-plan)
Fågelsäkring utfördes i perioden maj till september (ej UH-plan)

Planerade underhåll

- 2025** ● Införande av Gemensam EI, 2025-01-14 (ej UH-plan)
Planerat underhåll enligt UH-planen (ÅSB, Lekplatsbesiktning)
Övergång till 4G för våra nödtelefoner i hissarna (ej UH-plan)
Uppdatera UH-planen tillsammans med SBC samt migrera över planen till verktyget Planina UH-plan. (Ej UH-plan.)
Fortsätta projektering av Solpaneler med hjälp av SBC. (Ej UH-plan)

Avtal med leverantörer

Besiktning, hissar	Kiwa
Bredband, TV och telefoni	Telia
Luftfilter till samtliga lägenheter	Provenco
Mås- och Fågelbekämpning	EAFS
Service och underhåll, brandskydd	Presto
Service och underhåll, hissar	Kone
Service och underhåll, styrutrustning för värme och ventilation	KTC
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC
Trapphusstädning	SBC/Kinga Städ
Utemiljö, gård, snöröjning	SBC/Esplanad
Årlig lekplatsbesiktning	Lekplatsinspektion

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens Elprojekt: Vid Föreningsstämman 2024-05-23 diskuterades fyra (4) beslutsunderlag (som intern arbetsgrupp tagit fram) gällande:

- Gemensam El,
- Solpaneler (solceller),
- Laddstolpar till elbilar, samt
- Energilagring (batterier)

Stämman beslutade att införa Gemensam El så snart det var möjligt. Offerten gällande Solpaneler fick också ett JA, under förutsättning att styrelsen anlitate någon oberoende expertis som värderade offerten och jämförde med ett par andra leverantörer av Solpaneler. Styrelsen beställde denna expertis via SBC i Juni-24. Svar från utsedd SBC projektledare kom relativt snabbt att hen åtagit sig uppdraget. Dock visade det sig att hen hade många andra projekt att hantera varför tiden gick till höst utan att styrelsen fick något svar. Styrelsen efterlyste därför en ny projektledare av SBC. Dock blev ingen ny engagerad under 2024.

Gällande Laddstolpar och Energilagring fattades inget beslut.

Styrelsen startade upp övergång av vår hemsida till SBC Hemma under hösten. Planen är att samla all information i SBC Hemma för alla medlemmar och successivt stänga ned den gamla hemsidan. Planeras slutföras första kvartalet 2025.

Förnyad fastighetsdeklaration genomförd och redovisad till Skatteverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det som mest har påverkat föreningens ekonomi är, även detta året, ökade räntekostnader, som nu ligger på drygt en miljon. Ytterligare ett lån hos SEB flyttades över till Nordea och placerades med fast ränta, 1 år. Det lånet vi redan hade hos Nordea med tre-månaders ränta, valde vi att förlänga, men med aktuellt gällande villkor.

En annan väsentlig ökning, blev kostnad för uppvärmning, där leverantören av fjärrvärme i Kungsbacka, kraftigt höjde sina avgifter (26%) och vi ökade också vår förbrukning. Även kostnaden för vatten har ökat från föregående år, med ca 12%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Nya krav från Elsäkerhetsverket påverkar medlemmar i bostadsrättsföreningar. Nya krav på regelbunden tillsyn av elapparater och elutrustning både för styrelse och medlemmar. Åtgärdskraven distribuerades till varje medlem.

Övriga uppgifter

Vattenläckor:

Vid styrelsens årliga rond i fastighet och servicehus upptäcktes återigen läckage i fläktrummet Onyxvägen 6. Det kunde vi reklamera till JM som tätade läckan.

Ny vattenläcka i anslutning lägenhet/balkong, Onyxvägen 4. Länsförsäkringars besiktningsman har besiktigat och dokumenterat skadorna. JM har tagit del av rapporten men anser att den inte är tillräckligt djupgående. Därför har styrelsen beställt fördjupad besiktning via SBC (ej utförd 2024).

En lös vindskiva över Onyxvägen 6 åtgärdades av JM med hjälp av en skylift. Tyvärr lossnade vindskivan längre fram under sommaren. JM ansåg dock att vid första tillfället åtgärdades vindskivan som goodwill men att det inte är bevisat att JM gjort något allvarligt fel utan anser att föreningen efter nio år borde haft sådan tillsyn av taken att händelsen kunnat förebyggas. Styrelsen beställde av SBC att vindskivan ska fixeras på plats (ej åtgärdat 2024).

Rökevakueringsluckan över Granitvägen 20 öppnade i samband med åskoväder i juni. En svaghet i en magnet var orsaken. Akututryckning av Presto krävdes för att åtgärda felet och återställa luckan. Övriga fyra rökevakueringsluckor opåverkade. För att få luckorna mer robusta skulle enligt uppgift från Presto kosta ca 50 000:-/lucka.

Byte av kretskort och manöverpanel till värmepumpen (i återvinningskretsen).

Ett dussin lägenheter har flagnande fasader på balkongerna. Både JM och Kimmo måleri (som målade ism byggnationen och vid garantibesiktning 2019) bedömer att fasaderna behöver bättringsmålats minst vart 5:e år med anledning av det utsatta läget vid västkusten! Det är dock ingen kunskap som styrelsen fått ta del av förrän de påtalade bristerna. Styrelsen har därför beställt ommålning till våren 2025 (via SBC).

Nytt simkort för 5G installerat för Statkrafts avläsning av vår fjärrvärmeförbrukning.

En cykelkampanj genomfördes under maj månad där syftet var att minska antalet övergivna cyklar i våra förråd. Resultatet blev att K2C (arbetsintegrerande socialt företag) kunde hämta ett dussin cyklar som efter lite översyn kunde säljas billigt till behövande. Genomfördes även hösten 2019.

Vid den årliga städdagen deltog drygt 20 personer i arbetet med olika uppgifter som innebär att vi inte behöver köpa in alla tjänster. T ex behövdes det fylla på med sand på lekplatsen som några tappra medlemmar spred ut i sandlådan. Sanden räckte också till dressing på gräsmattorna. Städdagen avslutades med korvgrillning och fika.

Vi har börjat med ogräsbekämpning runt fastighetens fundament med hjälp av , för naturen skonsam metod. Planen är att frivilliga utför detta regelbundet hela säsongen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 731 633	3 306 386	3 182 115	3 080 861
Resultat efter fin. poster	-150 975	-152 381	166 431	-333 021
Soliditet (%)	79	78	78	78
Yttre fond	753 793	633 013	512 233	603 900
Taxeringsvärde	98 823 000	98 823 000	98 823 000	83 558 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	764	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	90,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 271	8 461	8 614	8 879
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 168	8 356	8 507	8 769
Sparande per kvm totalyta, kr	281	267	346	275
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	51	76	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	40	35	46
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	42	40	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	144	133	151	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	1,88	-	-
Räntekänslighet (%)	9,41	11,08	-	-

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 43 477 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.

Budgeten för 2024 visade ett underskott på 266.000 och för att kompensera det med tanke på kassaflödet, så behöll föreningen den något lägre amorteringstakten.

Resultatet har dock blivit något bättre, med ca 115.000 (- 266.000 - 150.975).

Vår kostnad för byte av IMD mätare för varmvatten, 53.617, kommer vi att räkna av från Underhållsplanen.

Nettokostnaden för finansiella poster blev 986.780 mot budgeterat 1.172.000 (+ ca 185.000).

Inför 2025 har vi höjt månadsavgiften med 4% för att främst täcka fortsatt ökande taxehöjningar för uppvärmning (+22%), vatten (+19%) och den allmänna inflationen. Dock ser det ut som att räntekostnaderna kommer att stabiliseras under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	100 119 000	-	-	100 119 000
Upplåtelseavgifter	25 241 000	-	-	25 241 000
Fond, yttre underhåll	633 013	-	120 780	753 793
Balanserat resultat	-812 110	-152 381	-120 780	-1 085 271
Årets resultat	-152 381	152 381	-150 975	-150 975
Eget kapital	125 028 522	0	-150 975	124 877 547

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-964 491
Årets resultat	-150 975
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 780
Totalt	-1 236 246

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	53 617
Balanseras i ny räkning	-1 182 629

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	3 731 633	3 306 386
Övriga rörelseintäkter	3	7 582	63 384
Summa rörelseintäkter		3 739 215	3 369 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 405 965	-1 422 664
Övriga externa kostnader	9	-201 807	-208 244
Personalkostnader	10	-67 306	-45 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 228 332	-1 228 332
Summa rörelsekostnader		-2 903 410	-2 904 590
RÖRELSERESULTAT		835 805	465 179
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 365	19 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 023 145	-637 282
Summa finansiella poster		-986 780	-617 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-150 975	-152 381
ÅRETS RESULTAT		-150 975	-152 381

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	156 252 096	157 480 428
Summa materiella anläggningstillgångar		156 252 096	157 480 428
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 252 096	157 480 428
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 267	25 922
Övriga fordringar	13	1 573 138	1 275 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	34 312	30 915
Summa kortfristiga fordringar		1 613 717	1 332 556
Kassa och bank			
Kassa och bank		635 924	621 155
Summa kassa och bank		635 924	621 155
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 249 642	1 953 711
SUMMA TILLGÅNGAR		158 501 737	159 434 139

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 360 000	125 360 000
Fond för yttre underhåll		753 793	633 013
Summa bundet eget kapital		126 113 793	125 993 013
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 085 271	-812 110
Årets resultat		-150 975	-152 381
Summa fritt eget kapital		-1 236 246	-964 491
SUMMA EGET KAPITAL		124 877 547	125 028 522
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	11 784 000
Summa långfristiga skulder		0	11 784 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	32 885 500	21 856 500
Leverantörsskulder		137 392	131 045
Skatteskulder		10 880	10 880
Övriga kortfristiga skulder		115	11 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	590 303	611 655
Summa kortfristiga skulder		33 624 190	22 621 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 501 737	159 434 139

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	835 805	465 179
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 228 332	1 228 332
	2 064 137	1 693 511
Erhållen ränta	40 078	16 009
Erlagd ränta	-973 919	-546 024
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 130 296	1 163 496
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 546	-29 067
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-75 652	75 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 065 190	1 209 936
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	11 508 000
Amortering av lån	-755 000	-12 115 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-755 000	-607 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	310 190	602 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 787 828	1 185 392
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 098 018	1 787 828

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Onyxen 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	1 %
---------	-----

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 284 844	2 834 121
Hysesintäkter lokaler, moms	111 260	112 600
Hysesintäkter p-plats	83 550	84 000
Hysesintäkter förråd	15 525	16 200
Deb. fastighetsskatt, moms	7 348	4 903
Bredband	156 000	156 000
Varmvatten, moms	43 583	46 107
Serviceavgifter	9 724	42 483
Pantsättningsavgift	7 449	2 100
Överlåtelseavgift	11 224	7 878
Administrativ avgift	1 127	0
Öres- och kronutjämning	-1	-6
Summa	3 731 633	3 306 386

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	52 406
Övriga intäkter	7 582	6 574
Återbäring försäkringsbolag	0	4 404
Summa	7 582	63 384

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	53 419	51 970
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 790	13 953
Fastighetsskötsel gård enl avtal	39 636	62 982
Städning enligt avtal	76 717	65 650
Städning utöver avtal	0	4 364
Hissbesiktning	8 145	7 616
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	3 700	0
Brandskydd	27 377	10 723
Myndighetstillsyn	8 635	8 163
Gårdkostnader	8 187	986
Sophantering	0	16 345
Snöröjning/sandning	21 334	38 700
Serviceavtal	80 012	100 444
Fordon	195	0
Förbrukningsmaterial	2 532	12 262
Summa	331 677	394 158

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	3 607	0
Dörrar och lås/porttele	955	59 824
VVS	599	15 473
Värmeanläggning/undercentral	35 101	0
Ventilation	9 886	38 893
Elinstallationer	7 916	14 527
Hissar	22 539	4 682
Tak	0	6 404
Summa	80 603	139 803

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	53 617	0
Summa	53 617	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	106 574	204 211
Uppvärmning	287 638	162 933
Vatten	185 616	169 195
Sophämtning/renhållning	141 373	135 742
Summa	721 202	672 081

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 554	50 310
Kabel-TV	36 465	0
Bredband	121 618	158 083
Fastighetsskatt	8 230	8 230
Summa	218 867	216 623

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 689	2 606
Tele- och datakommunikation	5 040	2 623
Inkassokostnader	0	3 798
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	19 600	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 713	50 699
Styrelseomkostnader	3 727	2 006
Fritids och trivselkostnader	2 019	4 208
Föreningskostnader	3 946	3 787
Förvaltningsarvode enl avtal	102 097	96 709
Överlåtelsekostnad	18 054	14 728
Pantsättningskostnad	11 180	3 152
Administration	6 252	5 241
Konsultkostnader	3 490	18 687
Summa	201 807	208 244

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	58 800	43 125
Arbetsgivaravgifter	8 506	2 225
Summa	67 306	45 350

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 023 093	637 174
Dröjsmålsränta	52	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	108
Summa	1 023 145	637 282

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167 000 000	167 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	167 000 000	167 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 519 572	-8 291 240
Årets avskrivning	-1 228 332	-1 228 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 747 904	-9 519 572
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 252 096	157 480 428
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 166 810</i>	<i>44 166 810</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 745 000	75 745 000
Taxeringsvärde mark	23 078 000	23 078 000
Summa	98 823 000	98 823 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	111 045	109 046
Transaktionskonto	445 729	396 595
Borgo räntekonto	1 016 364	770 078
Summa	1 573 138	1 275 719

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 875	6 064
Förutbet försäkr premier	22 437	21 138
Upplupna ränteintäkter	0	3 713
Summa	34 312	30 915

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-02-28	1,35 %	11 784 000	11 844 000
Nordea	2025-01-27	4,05 %	10 731 000	10 776 000
Nordea	2025-01-29	3,27 %	10 370 500	11 020 500
Summa			32 885 500	33 640 500
Varav kortfristig del			32 885 500	21 856 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 083 000 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	0	31 274
Uppl kostnad Städning entrepr	0	65 650
Uppl kostn el	4 385	25 905
Uppl kostnad Värme	60 635	38 758
Uppl kostn räntor	142 129	92 903
Uppl kostnad arvoden	58 800	44 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 506	6 613
Förutbet hyror/avgifter	315 848	306 552
Summa	590 303	611 655

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 640 000	41 640 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I mitten av januari, konverterade vi vår elcentral till Gemensam El. Nu har vi skapat förutsättningar, att projektera för solpaneler och laddstolpar för elbilar. Vi har också lämnat SEB och har valt att lägga vårt tredje lån hos Handelsbanken. Tillsammans med Nordea har de lämnat de bästa offerterna, både för tre-månadsränta och de bundna, långa räntorna.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 4% per 250101.

Underskrifter

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

Kungsbacka

Dick Jonsson
Ordförande

Gerd Wäne
Sekreterare

Ingrid Andersson
Kassör

Kerstin Mattsson
Ledamot

Petter Samuelsson
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 08:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.04.2025 11:43

DOCUMENT ID:

rJ4w_AiTye

ENVELOPE ID:

HJ7P_0iaJx-rJ4w_AiTye

DOCUMENT NAME:

Brf Onyxen, 769626-7009 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GERD WÄNE gerd.wane@telia.com	Signed Authenticated	03.04.2025 12:34 03.04.2025 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.107.40
2. Dick Jonsson dick.jonsson@live.se	Signed Authenticated	03.04.2025 12:38 03.04.2025 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.131.74
3. Kerstin Katarina Elisabet Mattsson kerstinmattsson02@yahoo.se	Signed Authenticated	03.04.2025 12:56 03.04.2025 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.131.75
4. INGRID ANDERSSON 1617andersson@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 14:37 03.04.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.50.54.90
5. PETTER SAMUELSSON o.petter.samuelsson@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 18:35 03.04.2025 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.197
6. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	04.04.2025 08:34 04.04.2025 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.201

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Onyxen, org.nr 769626-7009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Onyxen för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Onyxen för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betydande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 08:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.04.2025 11:43

DOCUMENT ID:

SJWNwdRi61x

ENVELOPE ID:

ByemvORopJe-SJWNwdRi61x

DOCUMENT NAME:

Brf Onyxen revisionsberättelsen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG	 Signed	04.04.2025 08:34	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	04.04.2025 08:33	Low	IP: 213.115.250.201

* 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