

Årsredovisning 2024

Brf Ombrytaren 1

769626-6084



 S1PmYbXWel-S1ev7Y-mZeg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ombrytaren 1

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 Täby kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ombrytaren 1	2014	Täby kommun

Fastigheten består av två flerbostadshus med fyra lägenheter i varje, på adress Blotgränd 7-9. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2015 och har värdeår 2015.

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 444 kvm, ytan är fördelad på 8 stycken lägenheter om 2 rum och kök. Byggnadernas totalyta är 444 kvm.

Styrelsens sammansättning

Michael Hemming	Ordförande
Elina Nyberg	Styrelseledamot
Helena Berglund	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Magnus Emilsson	Ordinarie revisor	BoRevision AB
Carina Westlund Myrén	Revisorssuppleant	BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Inköp av föreningsförråd
- 2020** ● Spolning av avloppsrör
Installation av huvudströmbrytare i samtliga lägenheter
Plantering av häck och tujor
- 2019** ● Åtgärdat avloppsläckage
Byte av golv, samtliga lägenheter
- 2018** ● Åtgärdat fel i ventilationen
Inköp av luftvärmepumpar
Byte av säkerhetsventiler till varmvattensberedare

Planerade underhåll

- 2025** ● Sätta upp entrétag för lgh som saknar (5/8)

Till planerat underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stilgjutarens Samfällighetsförening, med en andel på 12 %.

Samfälligheten förvaltar gemensam mark samt bostäder på Blotgränd och Larmvägen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 är en förlust med -74 Kkr vilket kan jämföras med resultatet för 2023 som var en förlust med -45 Kkr. Anledningen till det försämrade resultatet är främst att föreningens räntekostnad ökat under 2024 då räntenivån gått upp för fastighetslånen. Driftskostnaderna har även ökat något under året.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna är högre än föreningens negativa resultat för 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat på sina fastighetslån med 57 Kkr vilket bidrar till det negativa kassaflödet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes i januari 2024 med 14 %.

Förändringar i avtal

Föreningens lån är omförhandlade inför 2025 med minskad räntekostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 11 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 470 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 588 kr.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	412 856	334 768	306 587	309 180
Resultat efter fin. poster	-74 368	-44 960	51 838	32 384
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	186 414	143 625	100 836	67 104
Taxeringsvärde	14 263 000	14 263 000	14 263 000	11 241 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	930	754	687	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	100,0	99,4	98,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 761	12 889	13 016	13 144
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 761	12 889	13 016	13 144
Sparande per kvm totalyta, kr	26	92	310	266
Energikostnad per kvm totalyta, kr	48	31	30	41
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,62	3,08	1,03	1,09
Räntekänslighet (%)	13,72	17,09	18,96	19,14

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 vatten / totalyta.

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

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

Föreningen visar ett negativt resultat för året. I resultatet innefattas dock avskrivningar som är bokföringsmässiga och inte påverkar kassan. Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet och kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	12 683 500	-	-	12 683 500
Upplåtelseavgifter	220 800	-	-	220 800
Fond, yttre underhåll	143 625	-	42 789	186 414
Balanserat resultat	-999 654	-44 960	-42 789	-1 087 402
Årets resultat	-44 960	44 960	-74 368	-74 368
Eget kapital	12 003 312	0	-74 368	11 928 944

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 087 402
Årets resultat	-74 368
Totalt	-1 161 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	42 789
Balanseras i ny räkning	-1 204 559
	-1 161 770

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	412 856	334 768
Summa rörelseintäkter		412 856	334 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-76 632	-57 637
Övriga externa kostnader	6	-61 643	-59 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 812	-85 812
Summa rörelsekostnader		-224 087	-202 697
RÖRELSERESULTAT		188 769	132 071
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-263 139	-177 033
Summa finansiella poster		-263 137	-177 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-74 368	-44 960
ÅRETS RESULTAT		-74 368	-44 960

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	17 438 753	17 524 565
Summa materiella anläggningstillgångar		17 438 753	17 524 565
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 438 753	17 524 565
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 161
Övriga fordringar	9	113	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	29 398	40 728
Summa kortfristiga fordringar		29 511	44 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		212 701	229 347
Summa kassa och bank		212 701	229 347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		242 212	273 347
SUMMA TILLGÅNGAR		17 680 965	17 797 912

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 904 300	12 904 300
Fond för yttre underhåll		186 414	143 625
Summa bundet eget kapital		13 090 714	13 047 925
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 087 402	-999 654
Årets resultat		-74 368	-44 960
Summa fritt eget kapital		-1 161 770	-1 044 613
SUMMA EGET KAPITAL		11 928 944	12 003 312
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 665 760	5 722 540
Leverantörsskulder		19 524	0
Övriga kortfristiga skulder		0	558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	66 737	71 502
Summa kortfristiga skulder		5 752 021	5 794 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 680 965	17 797 912

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	188 769	132 071
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	85 812	85 812
	274 581	217 883
Erhållen ränta	2	2
Erlagd ränta	-273 124	-154 215
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 459	63 670
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 489	-19 775
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 186	5 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 134	49 197
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-56 780	-56 780
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-56 780	-56 780
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 646	-7 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	229 347	236 929
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	212 701	229 347

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ombrytaren 1 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	412 856	334 768
Summa	412 856	334 768

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	6 900	0
Yttre skötsel	662	1 276
Summa	7 562	1 276

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	21 443	13 756
Sophämtning	16 418	14 197
Summa	37 861	27 953

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	17 430	14 658
Samfällighetsavgift	13 779	13 750
Summa	31 209	28 408

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	120
Revisionsarvoden	20 375	19 500
Ekonomisk förvaltning	38 076	36 652
Övriga förvaltningskostnader	3 192	2 976
Summa	61 643	59 248

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnad, fastighetslån	263 139	177 033
Summa	263 139	177 033

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 275 685	18 275 685
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 275 685	18 275 685
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-751 120	-665 308
Årets avskrivning	-85 812	-85 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-836 932	-751 120
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 438 753	17 524 565
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 695 000</i>	<i>9 695 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärde mark	3 663 000	3 663 000
Summa	14 263 000	14 263 000

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	113	111
Summa	113	111

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	13 779
Försäkringspremier	19 524	17 430
Ekonomisk förvaltning	9 874	9 519
Summa	29 398	40 728

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-01	3,02 %	300 000	300 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	3,02 %	5 365 760	5 422 540
Summa			5 665 760	5 722 540
Varav kortfristig del, amortering inom 12 månader			56 780	56 780
Varav kortfristig del, villkorsändring inom 12 månader			5 608 980	5 665 760
Total kortfristig del			5 665 760	5 722 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 381 860 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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Räntor	12 833	22 818
Förutbetalda avgifter/hyror	34 404	30 184
Beräknat revisionsarvode	19 500	18 500
Summa	66 737	71 502

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 700 000	8 700 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Michael Hemming
Ordförande

Elina Nyberg
Styrelseledamot

Helena Berglund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision AB
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 06:13

SENT BY OWNER:

Anna Håkansson • 15.05.2025 08:26

DOCUMENT ID:

S1ev7Y-mZeg

ENVELOPE ID:

S1PmYbXWel-S1ev7Y-mZeg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Ombrytaren 1 Ej undertecknad.
pdf

16 pages

SHA-512:

3900f7b66999467c1af9a3b0ebdebc3e1afa2e2d8860a2
a8f72d19dd5b7c72a61185ccbcfcd5ad2bb6e92e346c6c
60c20745892fdf999cc286c52faeb6eb9ab9

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELINA NYBERG elina.nyberg99@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 08:28 15.05.2025 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.11.172
2. MICHAEL EINAR HEMMING hemming.michael@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 08:51 15.05.2025 08:50	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.235.33
3. Helena Eva Kristina Berglund helena.berglund@sanofi.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 11:58 15.05.2025 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.199.158
4. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 06:13 15.05.2025 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ombrytaren 1, org.nr. 769626-6084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ombrytaren 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 31 december 2024 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.

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 den 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. 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

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. Risker 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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-05-19 04:14:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.