

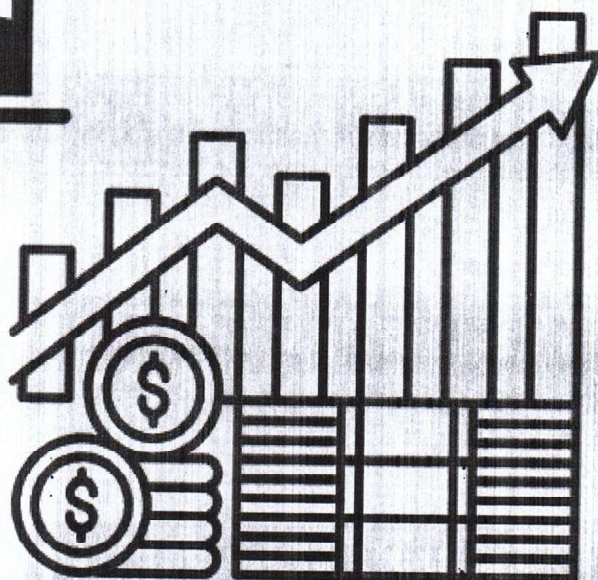
2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Ösby Sjöpark 1

769633-7471



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6
Ekonomi	
Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-13, anpassade till det nya bostadsrättslagen. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Föreningen äger samtliga aktier i fastighetsbolaget Skogsbovägen 19 AB, 556801-5159, som bedriver parkeringsverksamhet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Värmdö Ösby 1:79 i Värmdö kommun. På fastigheten finns fyra punkthus med 73 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017-2019. Inflyttning skedde under juni 2019. Fastighetens adress är Skogsbovägen 18-24 i Gustavsberg.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	10st.
2 r.o.k.	26st.
3 r.o.k.	26st.
4 r.o.k.	10st.
5 r.o.k.	1st.
Totalt	73st.

Dessutom tillkommer

P-platser 39st

Laddplatser 6st

Garageplatser 9st

Föreningens yta

Bostäder bostadsrätt 4 309kvm

Totalt tomtarea 4 998kvm

Taxeringsvärde

Åretstaxeringsvärde 119 720 000kr

Föregående års taxeringsvärde 119 720 000kr

Avtal

Storholmen har skött föreningens ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsservicen.

Elleverantör : Vattenfall

Elnät: Vattenfall

Fjärrvärme: Vattenfall

Vatten: Värmdö kommun

Snöröjning, sandning: Mileba- gruppen AB

Hissar service: Nacka Hisservice

Entrémattor: Elis AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning, vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften av ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Thore Engholm

Pia Enhörning

Indira Babic

Susanna Fromhold

Kjell Bergström

Tove Åstrand

Uppdrag

Ordförande

Vice ordförande

Kassör

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Algirdas Palenskis

Katja Johansson

Niklas Thelander

Uppdrag

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Revisorer och funktionärer

Ordinarie Revisorer

Robert Dohrman

Inger Rasmussen

Uppdrag

Auktoriserad revisor

Revisor suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Väsentliga händelser 2024

Föreningen höjde årsavgiften vid två tillfällen, 2024-01-01 med 10% och 2024-04-01 med 15%.

Föreningen genomgick 5 års besiktning. De felaktigheter som upptäcktes är och ska åtgärdas av byggherren och kommer inte att belasta föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningen medlemsantal till 106 personer för att bli 100 personer vid räkenskapsårets slut.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 149	4 529	3 946	3 606	3 501
Rörelsens intäkter	5 374	4 919	4 163	3 782	3 676
Resultat efter finansiella poster	-2 820	-2 160	-2 560	-2 310	-1 952
Soliditet (%)	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	1 146	1 004	773	735	729
Driftskostnader (kr/kvm)	588	467	612	461	322
Räntekostnad (kr/kvm)	534	436	194	158	171
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 436	13 276	13 438	13 554	13 454
Räntekänslighet (%)	11,7	13,2	17,4	0,0	0,0
Energikostnad (kr/kvm)	327	255	354	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	92,0	88,0	80,1	0,0	0,0
Sparande (kr/kvm)	48	183	76	0	0

Totalyta är 4564 kvm varav 4309 kvm avser total boyta.

* Från räkenskapsår 2023 ingår bredband och elavgifter i nyckeltalet årsavgifter/kvm och i nyckeltalet årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter. Därmed har dessa nyckeltal räknat om för 2023 och 2024.

Upplysning vid förlust

Vi arbetar kontinuerligt med översyn av föreningens kostnader. Ränteläget och ökade kostnader för värme, VA-avgifter sophantering med mera gjorde att vi tvingades höja avgiften två gånger under 2024.

Ränteläget har nu förbättrats och vi har kunnat binda ett lån till bra ränta. Det finns inga planer på avgiftshöjningar under året som kommer.

Föreningen har en likviditetsbudget som är till stor hjälp i styrelsearbete. Den visar att föreningens ekonomi har förbättrats avsevärt i slutet på året. Styrelsen planerar att amortera mer och på det viset spara för framtiden

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	244 220 000	1 488 170	-9 170 596	-2 160 219	234 377 355
Reservering yttre underhållsfond		1 100 000	-1 100 000		0
Disposition av föregående års resultat			-2 160 219	2 160 219	0
Årets resultat				-2 819 587	-2 819 587
Belopp vid årets utgång	244 220 000	2 588 170	-12 430 815	-2 819 587	231 557 768

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kronor):

Balanserat resultat	-12 430 815
Årets resultat	-2 819 587
	-15 250 402

Behandlas så att
i ny räkning överföres

-15 250 402
-15 250 402

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 149 210	4 529 490
Övriga rörelseintäkter	3	225 253	389 759
Summa rörelseintäkter		5 374 463	4 919 249
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 533 108	-2 011 162
Övriga externa kostnader	5	-370 248	-302 442
Personalkostnader	6	-96 000	0
Avskrivningar	7	-2 889 284	-2 889 284
Summa rörelsekostnader		-5 888 640	-5 202 888
Rörelseresultat		-514 177	-283 639
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 305 623	-1 876 814
Resultat efter finansiella poster		-2 305 410	-1 876 580
Resultat före skatt		-2 819 587	-2 160 219
Årets resultat		-2 819 587	-2 160 219

8 (17)

Not

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

288 392 280

291 240 341

Inventarier, verktyg och installationer

9

285 120

326 343

288 677 400

291 566 684

Andelar i koncernföretag

10

492 471

492 471

492 471

492 471

Summa anläggningstillgångar

289 169 871

292 059 155

Kund-, avgifts- och hyresfordringar

871

1313

Avgifts- och hyresfordringar

1

0

Övriga fordringar

1876

2 272

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

129 740

127 225

132 488

130 810

Summa omsättningstillgångar:

1 595 576

617 824

1 728 064

748 634

SUMMA TILLGÅNGAR

290 897 935

292 807 789

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 220 000	244 220 000
Fond för yttre underhåll		2 588 170	1 488 170
		246 808 170	245 708 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 430 815	-9 170 596
Årets resultat		-2 819 587	-2 160 219
		-15 250 402	-11 330 815
Summa eget kapital		231 557 768	234 377 355
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	18 666 636	0
Skulder till koncernföretag	14	400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		19 066 636	400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	39 227 697	57 207 308
Leverantörsskulder		107 806	196 211
Övriga skulder		45 815	23 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	892 213	603 219
Summa kortfristiga skulder		40 273 531	58 030 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 897 935	292 807 789

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	16		
Resultat efter finansiella poster		-2 819 587	-2 160 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 889 284	2 889 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		69 697	729 065
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		441	11 918
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 119	-66 824
Förändring av leverantörsskulder		-88 405	100 352
Förändring av kortfristiga skulder		311 113	-336 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten		290 727	437 729
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån		1 105 736	0
Amortering lån		-418 711	-696 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		687 025	-696 810
Årets kassaflöde		977 752	-259 081
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		617 824	876 905
Likvida medel vid årets slut		1 595 576	617 824

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tak	50 år
Elstammar	25 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 579 647	3 742 356
Hyror, garage	108 000	108 000
Hyror, p-platser	260 500	258 500
Uteblivna hyror, p-platser	-7 500	-1 800
Elavgifter	195 859	422 434
Vidarefakturerings	12 704	0
	5 149 210	4 529 490

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning och VA-avgift men inte abonnemang för el samt TV/bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Avgifter Kabel-TV	162 936	162 192
Övriga ersättningar	49 581	45 506
Övriga rörelseintäkter	12 736	34 537
Erhållna statliga bidrag - Elstöd	0	147 523
	225 253	389 758

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Underhåll	-41 753	0
Reparationer	-201 433	-113 487
Fastighetsskatt	-7 200	-7 200
Fastighetsförsäkring	-68 125	-62 574
Kabel- och digital-TV	-174 627	-162 867
Serviceavtal	-1 360	-25 632
Serviceavtal, hiss	-24 748	-20 455
Obligatoriska besiktningar	-6 865	-12 199
Snö- och halkbekämpning	-97 362	-139 200
Vatten och avlopp	-488 552	-337 764
Fastighetsel	-524 997	-450 760
Uppvärmning	-479 154	-375 962
Sophantering och återvinning	-139 786	-156 018
Fastighetsskötsel drift	-247 146	-147 044
Trädgårdsskötsel	-30 000	0
	-2 533 108	-2 011 162

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode administration	-91 744	-135 230
Arvode teknisk förvaltning	-53 778	-32 356
Projektarvoden	-125 000	-47 934
Revisionsarvode, extern revisor	-31 719	-20 000
Kreditupplysningar	-596	-326
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 810	-25 212
Föreningsmedlemsavgifter	-6 890	-6 890
Konsultarvoden	0	-8 500
Bankkostnader	-4 703	-5 783
Avläsning mediaförbrukning	-9 613	-6 092
Föreningskostnader (stämma m m)	-18 795	-9 908
Registreringsavgifter Bolagsverket	-1 600	-1 600
Övriga externa kostnader	0	-2 611
	-370 248	-302 442

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-73 000	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-23 000	0
	-96 000	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-96 000	0

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivning byggnader	-2 848 061	-2 848 061
Avskrivning laddboxar	-8 879	-8 879
Avskrivning installationer	-32 344	-32 344
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 889 284	-2 889 284

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	203 432 917	203 432 917
Mark	100 721 233	100 721 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 154 150	304 154 150
Ingående avskrivningar byggnader	-12 913 810	-10 065 749
Årets avskrivningar	-2 848 061	-2 848 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 761 871	-12 913 810
Utgående redovisat värde	288 392 279	291 240 340
Taxeringsvärden byggnader	96 720 000	96 720 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	23 000 000
	119 720 000	119 720 000
Bokfört värde byggnader	190 519 107	190 519 107
Bokfört värde mark	100 721 233	100 721 233
	291 240 340	291 240 340

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Laddboxar	88 786	88 786
Installationer	323 438	323 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	412 224	412 224
Ingående avskrivningar laddboxar	-18 498	-9 618
Ingående avskrivningar installationer	-67 383	-35 039
Årets avskrivningar laddboxar	-8 879	-8 879
Årets avskrivningar installationer	-32 344	-32 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 104	-85 880
Utgående redovisat värde	285 120	326 344

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	492 471	492 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492 471	492 471
Utgående redovisat värde	492 471	492 471

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 667	73 841
Förutbetald avgift Kabel-TV	42 678	42 142
Övriga interimfordringar	12 396	11 242
	129 741	127 225

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,833	2026-04-24	18 791 916	18 917 197
Swedbank	4,248	2025-03-28	18 791 917	18 917 196
SBAB			0	19 372 915
Swedbank	3,131	2025-03-28	20 310 500	0
			57 894 333	57 207 308
Kortfristig del av långfristig skuld*			39 227 697	57 207 308

*Som kortfristig del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och dels amorteringar som skall utföras inom samma tid på övriga lån.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för kreditgivare		
Fastighetsinteckning	60 134 150	60 134 150
	60 134 150	60 134 150

Not 14 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernföretag	400 000	400 000
	400 000	400 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 716	11 716
Upplupna räntekostnader	138 003	9 250
Upplupna elkostnader	61 622	59 197
Upplupna värmekostnader	69 154	71 046
Upplupna kostnader renhållning	12 000	0
Upplupna revisionsarvoden	16 188	16 188
Upplupna styrelsearvoden	133 250	37 250
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	450 281	391 372
Övriga interimsskulder	0	7 200
	892 214	603 219

Not 16 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	21	-234
Erlagd ränta	2 174 042	1 876 177
	2 174 063	1 875 943



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Ösby
Sjöpark 1 i Gustavsberg
Org.nr 769633-7471**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Brf Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Värmdö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.03.2025 13:24

SENT BY OWNER:
Robert Dohrrman • 24.03.2025 13:22

DOCUMENT ID:
ByeHtCa0h1I

ENVELOPE ID:
HJgtCa031I-ByeHtCa0h1I

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT ALLAN ELVIR DOHRMAN Robert@dohrrman.se	Signed	24.03.2025 13:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/11/20)
	Authenticated	24.03.2025 13:23	Low	IP: 81.226.213.177

* 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.



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."

KJELL EUGEN BERGSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6504f95bf6dbaf[...]4f995aa5c5fa4

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-03-18 16:58:46 UTC



PIA MARGARETA ENHÖRNING (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: dc2d33c428b0de[...]06bf2c8018a49

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-03-18 17:04:55 UTC



TOVE ÅSTRAND (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: aca95d1d3b7b69[...]d63764a36c33b

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-03-18 19:47:47 UTC



INDIRA BABIC (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 5751ad358266ff[...]J4b087bf36883b

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-03-19 16:27:43 UTC



Tore Helge Engholm (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 83b8c42abc69d2[...]febc0ababfb14

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-20 07:36:58 UTC



Susanna Margareta Fromhold (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a5322355536f0b[...]0e0a149c83956

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-03-21 13:34:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

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."

ROBERT ALLAN ELVIR DOHRMAN (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 1f12c0bd928b6b[...]e26b5b23b32f9

IP: 81.226.xxx.xxx

2025-03-24 12:19:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.