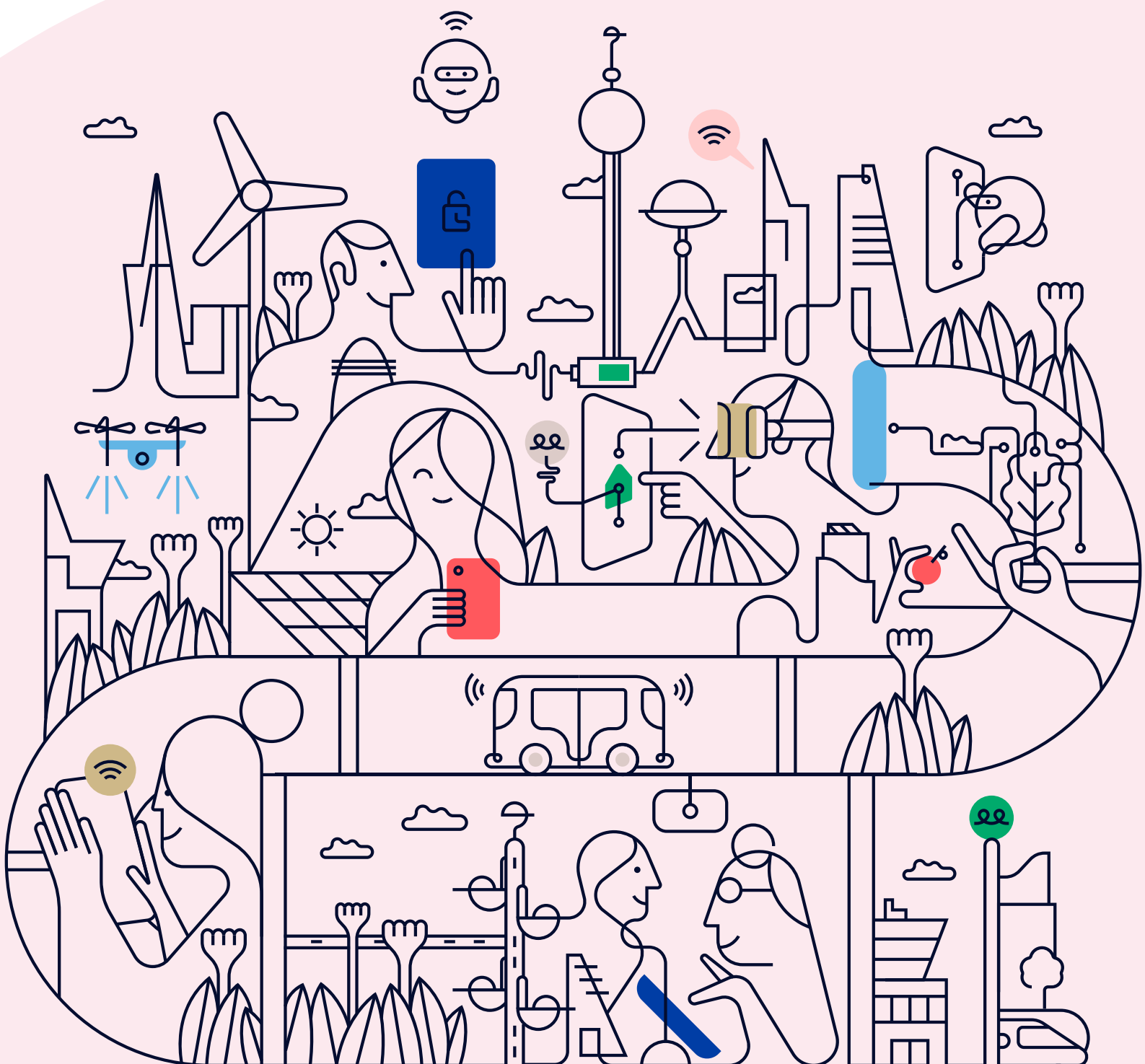




Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Omberg 5

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Omberg 5	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2054.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och ett gemensamt bostadsrättstillägg.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 573 kvm. Byggnadernas totalyta är 573 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Candemar	Ordförande
Charlotte Norberg	Styrelseledamot
Arshia Saleh Pour	Styrelseledamot

Valberedning

Charlotte Norberg

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Karin Francois	Auktoriserad revisor	KPMG AB
Mattias Eklöf	Revisorsuppleant	KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-07-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Dagvattenomläggning
Renovering tvättstuga
Uppdatering varmvattenanläggning

Planerade underhåll

2025 ● Målning av fönster
Översyn takplåtar

Övrig verksamhetsinformation

Omberg 5 ligger fint som första fastighet och har en välkomnande och välskött trädgård runt fastigheten. Det ska vara trevligt att komma hem! Det är mycket nära till kommunikationer och mataffärer...

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fastigheten är väl underhållen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 18 stycken och i slutet var det 18 stycken. Det har tillkommit en medlem under året och avgått en medlem under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	485 542	447 617	399 751	372 147
Resultat efter fin. poster	-864 324	-182 132	-164 414	-70 402
Soliditet (%)	69	78	78	98
Yttre fond	264 600	214 200	163 800	113 400
Taxeringsvärde	16 800 000	16 800 000	16 800 000	12 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	806	739	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	94,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 920	1 920	1 920	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 920	1 920	1 920	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-429	-203	-172	-8
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	69	42	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	217	170	160	171
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	69	46	39	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	351	285	241	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	4,13	-	-
Räntekänslighet (%)	2,38	2,60	-	-

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 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -245 926 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Anledningen är till stor del en tvist samt nödvändig fönsterrenovering. Föreningen höjer avgiften stegvis för att komma i balans.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 504 656	-	-	3 504 656
Upplåtelseavgifter	2 594 354	-	-	2 594 354
Fond, yttre underhåll	214 200	-	50 400	264 600
Balanserat resultat	-1 897 683	-182 132	-50 400	-2 130 215
Årets resultat	-182 132	182 132	-864 324	-864 324
Eget kapital	4 233 395	0	-864 324	3 369 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 079 815
Årets resultat	-864 324
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 400
Totalt	-2 994 539

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	264 600
Balanseras i ny räkning	-2 729 939

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	485 542	447 617
Övriga rörelseintäkter	3	-3 600	2 479
Summa rörelseintäkter		481 942	450 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-878 968	-271 059
Övriga externa kostnader	9	-344 594	-241 708
Personalkostnader	10	-32 855	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-66 000	-66 000
Summa rörelsekostnader		-1 322 417	-605 051
RÖRELSERESULTAT		-840 475	-154 955
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 744	18 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-43 593	-45 449
Summa finansiella poster		-23 849	-27 176
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-864 324	-182 132
ÅRETS RESULTAT		-864 324	-182 132

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 104 177	4 170 177
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 104 177	4 170 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 104 177	4 170 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 360	47 911
Övriga fordringar	14	730 629	1 206 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13 689	0
Summa kortfristiga fordringar		761 678	1 254 874
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		761 678	1 254 874
SUMMA TILLGÅNGAR		4 865 855	5 425 051

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 099 010	6 099 010
Fond för yttre underhåll		264 600	214 200
Summa bundet eget kapital		6 363 610	6 313 210
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 130 215	-1 897 683
Årets resultat		-864 324	-182 132
Summa fritt eget kapital		-2 994 539	-2 079 815
SUMMA EGET KAPITAL		3 369 071	4 233 395
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 100 000	1 100 000
Leverantörsskulder		314 919	34 031
Skatteskulder		2 228	1 654
Övriga kortfristiga skulder		6 142	788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	73 495	55 183
Summa kortfristiga skulder		1 496 784	1 191 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 865 855	5 425 051

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-840 475	-154 955
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	66 000	66 000
	-774 475	-88 955
Erhållen ränta	19 744	18 273
Erlagd ränta	-41 769	-48 856
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-796 500	-119 539
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 151	11 457
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	303 304	-25 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-506 347	-134 069
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-506 347	-134 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 234 118	1 368 186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	727 771	1 234 118

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Omberg 5 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 leverantörsfakturer. 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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,88 - 2,86 %
---------	---------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	461 913	423 332
Hysesintäkter p-plats	22 000	16 250
Pantsättningsavgift	0	1 575
Överlåtelseavgift	1 433	6 460
Administrativ avgift	196	0
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	485 542	447 617

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	3 079
Övriga intäkter	-3 600	-600
Summa	-3 600	2 479

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	0	3 000
Myndighetstillsyn	8 460	1 300
Gårdkostnader	0	3 300
Fordon	846	0
Förbrukningsmaterial	791	1 558
Summa	10 097	9 158

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 495	3 712
Fönster	2 056	0
Summa	3 551	3 712

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 649	0
Fönster	550 749	0
Summa	552 398	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	36 678	39 784
Uppvärmning	124 525	97 142
Vatten	39 671	26 176
Sophämtning/renhållning	8 827	5 959
Summa	209 701	169 061

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 974	23 829
Tomträttsavgäld	50 850	38 400
Kabel-TV	3 577	4 654
Fastighetsskatt	22 820	22 246
Summa	103 221	89 129

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	233 631	107 907
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	511	982
Föreningskostnader	488	13 488
Förvaltningsarvode enl avtal	62 835	60 310
Överlåtelsekostnad	2 006	7 352
Pantsättningskostnad	0	1 576
Administration	5 992	14 703
Konsultkostnader	7 081	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 140
Summa	344 594	241 708

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	25 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	7 855	6 284
Summa	32 855	26 284

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	43 469	45 431
Dröjsmålsränta	124	0
Övriga räntekostnader	0	18
Summa	43 593	45 449

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 575 113	5 575 113
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 575 113	5 575 113
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 404 936	-1 338 936
Årets avskrivning	-66 000	-66 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 470 936	-1 404 936
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 104 177	4 170 177
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
Summa	16 800 000	16 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 258	78 258
Utgående anskaffningsvärde	78 258	78 258
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-78 258	-78 258
Utgående avskrivning	-78 258	-78 258
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning	0	-29 955
Skattekonto	2 858	2 800
Transaktionskonto	295 085	165 944
Borgo räntekonto	432 686	1 068 174
Summa	730 629	1 206 963

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 490	0
Förutbet kabel-TV	1 199	0
Summa	13 689	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	3,06 %	1 100 000	1 100 000
Summa			1 100 000	1 100 000
Varav kortfristig del			1 100 000	1 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 100 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	106	0
Uppl kostn el	2 968	0
Uppl kostnad Värme	14 583	0
Uppl kostn räntor	5 610	3 786
Uppl kostn vatten	5 819	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 303	0
Uppl kostnad arvoden	0	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	3 142
Förutbet hyror/avgifter	43 106	38 255
Summa	73 495	55 183

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 225 000	1 225 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen kommer vid årsmötet att avisera en höjning av avgifterna på 10%

Föreningen har en tvist som har prövats i tingsrätten. Föreningen har överklagat domen till hovrätten.

Underskrifter

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

Stockholm

Thomas Candemar
Ordförande

Charlotte Norberg
Styrelseledamot

Arshia Saleh Pour
Styrelseledamot

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

Karin Francois
Auktoriserad revisor