

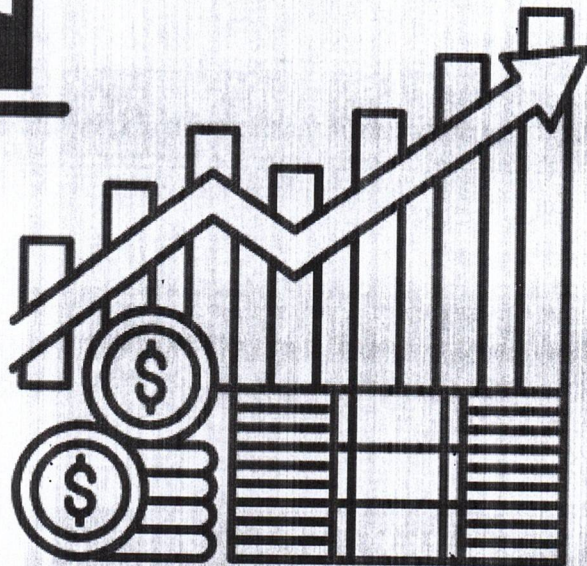
2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Ösby Sjöpark 1

769633-7471



Perneo dokumentnyckel: 1E71B-TPGD9-OKYDF-JG57C-69QR3-CAC10

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 fastighets servicen.

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 |
| Driftkostnader (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 |
| | | -2 819 587 | -2 160 219 |
| Resultat före skatt | | -2 819 587 | -2 160 219 |
| Årets resultat | | -2 819 587 | -2 160 219 |

BRF Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg
Org.nr 769633-7471

8 (17)

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| 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 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 10 | 492 471 | 492 471 |
| | | 492 471 | 492 471 |
| Summa anläggningstillgångar | | 289 169 871 | 292 059 155 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 871 | 1 313 |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 | 0 |
| Övriga fordringar | | 1 876 | 2 272 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 129 740 | 127 225 |
| | | 132 488 | 130 810 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 1 595 576 | 617 824 |
| Summa omsättningstillgångar: | | 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 BNFAR 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 (äka 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 |
| Vidarefakturerering | 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 | 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, förfalskning, 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 I 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 överträdelse 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 Dohrman · 24.03.2025 13:22

DOCUMENT ID:
ByeHtCa0h1l

ENVELOPE ID:
HJgtCa031l-ByeHtCa0h1l

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024.pdf
2 pages

Activity log

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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[...]4b087bf36883b

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-03-19 16:27:43 UTC



Tore Helge Engholm (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 83b8c42abc69d2[...]fcb0ababfb14

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-20 07:36:58 UTC



Susanna Margareta Fromhold (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a532235536f0b[...]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 försedd 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.

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 försedd 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.