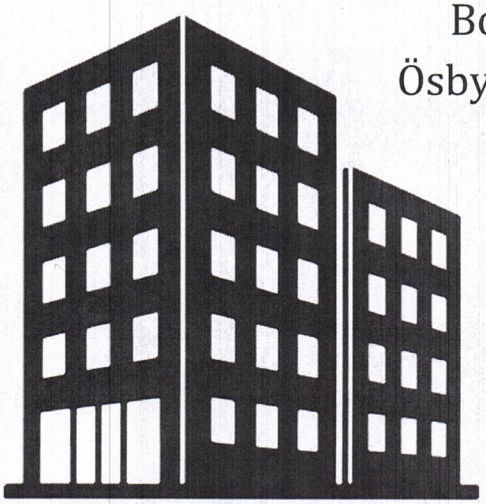
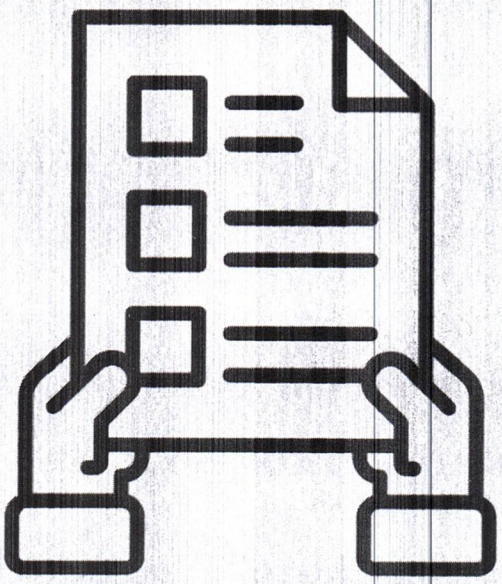
ÅRSREDOVISNING
2025



Bostadsrättsföreningen
Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg
769633-7471





STORHOLMEN
förvaltning

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-7711S

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	

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Styrelsen för BRF Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Dessutom tillkommer

P-platser 39st utomhus varav 8st laddplatser.

Garageplatser 9st varav 6st laddplatser.

Föreningens yta

Bostäder bostadsrätt	4 309kvm
Totalt tomtarea	4 998kvm

Taxeringsvärde

Åretstaxeringsvärde 129 655 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
Städning:	EP service group

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Teknisk status

Genomförda åtgärder 2025:

Stamspolning (rekommendation vart 5 år)

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll, obligatoriskt vart 6 år)

Besiktning av lekplats (varje år)

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. Underhållsplanen reviderades senast 2024-01-22.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**
Niklas Thelander	Ordförande
Pia Enhörning	Vice ordförande
Indira Babic	Kassör
Katja Johansson	Sekreterare
Thore Engholm	Ledamot

Styrelsesuppleanter	**Uppdrag**
Stefan Wiklund	Suppleant
Daniel Brink	Suppleant

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Revisorer och funktionärer	Uppdrag
Ordinarie Revisorer	
Robert Dohrman	Auktoriserad revisor
Inger Rasmussen	Revisor suppleant

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

Väsentliga händelser 2025

Föreningen höjde inte årsavgiften under 2025.

Pågående juridiska processer
På grund av att Hökerum bygg inte var villiga att åtgärda fel i undercentralen som hittades vid den särskilda besiktningen 2023 så har styrelsen valt att anlita juridisk hjälp att få Hökerum bygg att ta sitt ansvar. Processen pågår. I processen har föreningen upparbetat kostnader för juridiskt biträde om 411 TSEK per 2025-12-31. Dessa kostnader redovisas under posten Övriga externa kostnader. Av detta belopp har föreningen efter bokslutsdagen mottagit 254 TSEK från sin rättshjälpsförsäkring. Detta belopp har beaktats som en upplupen intäkt och ingår i Övriga intäkter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningen medlemsantal till 100 personer för att bli 101 personer vid räkenskapsårets slut.

Upplysning vid förlust
Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över föreningens kostnader. Under senare tid har ökade kostnader för bland annat värme, VA-avgifter och sophantering påverkat föreningens ekonomi och gjort att den inte varit optimal.

Ränteläget har dock förbättrats och föreningen har haft möjlighet att binda ett av sina lån till en fördelaktig ränta. Detta bidrar till en mer stabil ekonomisk situation framöver.

Föreningen arbetar även med en likviditetsbudget som är ett viktigt verktyg i styrelsens ekonomiska planering. Budgeten visar att föreningens ekonomi har förbättrats under året.

För att stärka föreningens ekonomi ytterligare och skapa bättre förutsättningar för framtida underhåll och investeringar har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2026.

Styrelsen planerar också att successivt öka amorteringarna på föreningens lån för att minska skuldsättningen och därigenom spara för framtiden.

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	5 319	5 149	4 529	3 946	3 606
Rörelsens intäkter	5 824	5 374	4 919	4 163	3 782
Resultat efter finansiella poster	-2 493	-2 820	-2 160	-2 560	-2 310
Soliditet (%)	79,6	80,0	80,0	80,0	80,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	1 185	1 146	1 004	773	735
Driftskostnader (kr/kvm)	653	588	467	612	461
Räntekostnad (kr/kvm)	428	534	436	194	158
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 276	13 436	13 276	13 438	13 554
Räntekänslighet (%)	11,2	11,7	13,2	17,4	0,0
Energikostnad (kr/kvm)	361	327	255	354	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	88,0	92,0	88,0	80,1	0,0
Sparande (kr/kvm)	115	48	183	76	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.

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	244 220 000	2 588 170	-12 430 815	-2 819 587	**231 557 768**
Reservering yttre underhållsfond		1 375 000	-1 375 000		**0**
Disposition av föregående års resultat			-2 819 587	2 819 587	**0**
Årets resultat				-2 492 935	**-2 492 935**
Belopp vid årets utgång	**244 220 000**	**3 963 170**	**-16 625 402**	**-2 492 935**	**229 064 833**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kronor):

Balanserat resultat	-16 625 403
Årets resultat	-2 492 935
	-19 118 338

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning fond för yttre underhåll	1 375 000
i ny räkning överföres	-20 493 338
	-19 118 338

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

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-7711S

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 318 534	5 149 210
Övriga rörelseintäkter	3	505 938	225 253
Summa rörelseintäkter		**5 824 472**	**5 374 463**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 815 008	-2 533 108
Övriga externa kostnader	5	-674 221	-370 248
Personalkostnader	6	-96 018	-96 000
Avskrivningar	7	-2 889 284	-2 889 284
Summa rörelsekostnader		**-6 474 531**	**-5 888 640**
Rörelseresultat		**-650 059**	**-514 177**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		262	213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 843 138	-2 305 623
		-1 842 876	**-2 305 410**
Resultat efter finansiella poster		**-2 492 935**	**-2 819 587**
Resultat före skatt		**-2 492 935**	**-2 819 587**
Årets resultat		**-2 492 935**	**-2 819 587**

Penneo dokumentnyckel: TIVT-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	285 544 219	288 392 280
Inventarier, verktyg och installationer	9	243 897	285 120
		285 788 116	**288 677 400**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	492 471	492 471
		492 471	**492 471**
Summa anläggningstillgångar		**286 280 587**	**289 169 871**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		871	871
Avgifts- och hyresfordringar		6 752	1
Övriga fordringar		498	1 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	383 331	129 740
		391 452	**132 488**
Kassa och bank		1 597 535	1 595 576
Summa omsättningstillgångar		**1 988 987**	**1 728 064**
SUMMA TILLGÅNGAR		**288 269 574**	**290 897 935**

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 220 000	244 220 000
Fond för yttre underhåll		3 963 170	2 588 170
		248 183 170	**246 808 170**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 625 403	-12 430 815
Årets resultat		-2 492 935	-2 819 587
		-19 118 338	**-15 250 402**
Summa eget kapital		**229 064 832**	**231 557 768**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	19 873 000	18 666 636
Skulder till koncernföretag	14	400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		**20 273 000**	**19 066 636**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	37 332 713	39 227 697
Leverantörsskulder		150 310	107 806
Övriga skulder		75 351	45 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 373 368	892 213
Summa kortfristiga skulder		**38 931 742**	**40 273 531**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**288 269 574**	**290 897 935**

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	16		
Resultat efter finansiella poster		-2 492 935	-2 819 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 889 284	2 889 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**396 349**	**69 697**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 751	441
Förändring av kortfristiga fordringar		-252 213	-2 119
Förändring av leverantörsskulder		42 504	-88 405
Förändring av kortfristiga skulder		510 690	311 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**690 579**	**290 727**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-688 620	687 025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-688 620**	**687 025**
Årets kassaflöde		**1 959**	**977 752**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 595 576	617 824
Likvida medel vid årets slut		**1 597 535**	**1 595 576**

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

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 (äkta 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.

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 734 012	4 579 647
Hyror, garage	108 000	108 000
Hyror, p-platser	257 000	260 500
Uteblivna hyror, p-platser	-34 000	-7 500
Elavgifter	209 170	195 859
Vidarefakturering	44 353	12 704
	5 318 535	**5 149 210**

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

	2025	2024
Avgifter Kabel-TV	162 936	162 936
Övriga ersättningar	76 770	49 581
Övriga röresleintäkter	12 553	12 736
Försäkringsersättnig	253 680	0
	505 939	**225 253**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Underhåll	-99 000	-41 753
Reparationer	-174 805	-201 433
Fastighetsskatt	-4 550	-7 200
Fastighetsförsäkring	-68 950	-68 125
Kabel- och digital-TV	-172 358	-174 627
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	-4 868	0
Serviceavtal	0	-1 360
Serviceavtal, hiss	-26 050	-24 748
Obligatoriska besiktningar	-38 095	-6 865
Snö- och halkbekämpning	-117 000	-97 362
Vatten och avlopp	-537 253	-488 552
Fastighetsel	-547 526	-524 997
Uppvärmning	-564 372	-479 154
Sophantering och återvinning	-189 064	-139 786
Fastighetsskötsel drift	-229 866	-247 146
Trädgårdsskötsel	-41 250	-30 000
	-2 815 007	**-2 533 108**

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-7711S

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode administration	-80 065	-91 744
Arvode teknisk förvaltning	-57 164	-53 778
Projektarvoden	0	-125 000
Revisionsarvode, extern revisor	-34 438	-31 719
Kreditupplysningar	-1 832	-596
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 208	-25 810
Föreningsmedlemsavgifter	-12 260	-6 890
Konsultarvoden	-14 125	0
Bankkostnader	-5 330	-4 703
Avläsning mediaförbrukning	-11 981	-9 613
Föreningskostnader (stämma m m)	-6 078	-18 795
Registreringsavgifter Bolagsverket	-800	-1 600
Juridiskt konsultarvode	-411 000	0
Övriga externa kostnader	-4 938	0
	-674 219	**-370 248**

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-75 000	-73 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-21 018	-23 000
	-96 018	**-96 000**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-96 018**	**-96 000**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
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**

Penneo dokumentnyckel: TIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	-15 761 871	-12 913 810
Årets avskrivningar	-2 848 061	-2 848 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-18 609 932**	**-15 761 871**
Utgående redovisat värde	**285 544 218**	**288 392 279**
Taxeringsvärden byggnader	110 455 000	96 720 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	23 000 000
	129 655 000	**119 720 000**
Bokfört värde byggnader	187 671 047	190 519 107
Bokfört värde mark	100 721 233	100 721 233
	288 392 280	**291 240 340**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Laddboxar	88 786	88 786
Installationer	323 438	323 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**412 224**	**412 224**
Ingående avskrivningar laddboxar	-27 377	-18 498
Ingående avskrivningar installationer	-99 727	-67 383
Årets avskrivningar laddboxar	-8 879	-8 879
Årets avskrivningar installationer	-32 344	-32 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-168 327**	**-127 104**
Utgående redovisat värde	**243 897**	**285 120**

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 563	74 667
Förutbetald avgift Kabel-TV	43 263	42 678
Övriga interimsfordringar	10 826	12 396
Upplupna försäkringsersättning	253 679	0
	383 331	**129 741**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,83	2026-04-24	18 541 356	18 791 916
Swedbank	2,43	2026-03-28	18 541 357	18 791 917
Swedbank	2,89	2028-01-25	20 123 000	20 310 500
			57 205 713	**57 894 333**
Kortfristig del av långfristig skuld*			37 332 713	39 227 697

*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

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda till förmån för kreditgivare		
Fastighetsinteckning	60 134 150	60 134 150
	60 134 150	**60 134 150**

Not 14 Skulder till koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till koncernföretag	400 000	400 000
	400 000	**400 000**

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 716	11 716
Upplupna räntekostnader	181 436	138 003
Upplupna elkostnader	54 175	61 622
Upplupna värmekostnader	77 711	69 154
Upplupna kostnader renhållning	13 125	12 000
Upplupna revisionsarvoden	16 188	16 188
Upplupna styrelsearvoden	133 250	133 250
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	474 767	450 281
Upplupet arvode juridiskt biträde	411 000	0
	1 373 368	**892 214**

Not 16 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	0	21
Erlagd ränta	1 799 402	2 174 042
	1 799 402	**2 174 063**

Penneo dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-7711S

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 2025.

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 2025-12-31 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 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.

Sk9FZIfh-x-rJiKbÛMh-g

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 2025 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

Sk9FZIfh-x-rJiKbUMh-g

SEALED BY Verified SK9FZIFH-X-RJIKBUMH-G

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.04.2026 11:44

SENT BY OWNER:
Robert Dohrman • 07.04.2026 11:42

DOCUMENT ID:
rJiKbUMh-g

ENVELOPE ID:
Sk9FZIfh-x-rJiKbUMh-g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
0a40108875742fbeee4a859ab5f40030cfa91a8f28e38d8
2cb85d89139663a129b42cf79b42d9acecfa0edea489c6
249821fcb8ff542d91cda3050ff83c5ddf7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT ALLAN ELVIR DO HRMAN	Signed	07.04.2026 11:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/11/20)
Robert@dohrman.se	Authenticated	07.04.2026 11:43	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.

Attachments

No attachments 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

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

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen den 2026-04-01

Niklas Thelander
Ordförande

Indira Babic
Ledamot

Tore Helge Engholm
Ledamot

Pia Margareta Enhörning
Ledamot

Katja Barbro Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: TIVT-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS

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."

INDIRA BABIC (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 5751ad358266ff[…]4b087bf36883b
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-01 10:27:35 UTC

SUNE NIKLAS THELANDER (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 17ee6531c7bdda[…]d70459e25ef3d
IP: 188.151.xxx.xxx
2026-04-02 06:44:14 UTC

PIA MARGARETA ENHÖRNING
(SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: dc2d33c428b0de[…]06bf2c8018a49
IP: 188.151.xxx.xxx
2026-04-02 08:23:07 UTC

Katja Johansson (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: eab624687f51e8[…]de8b867138983
IP: 83.185.xxx.xxx
2026-04-03 09:46:52 UTC

Tore Helge Engholm (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 83b8c42abc69d2[…]febc0ababfb14
IP: 193.28.xxx.xxx
2026-04-07 09:00:00 UTC

ROBERT DOHRMAN
Extern Revisor
Serienummer: 1f12c0bd928b6b[…]e26b5b23b32f9
IP: 81.226.xxx.xxx
2026-04-07 09:40:44 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

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 dokumentnyckel: TIIV1-TF1QH-S8U3Z-9R34J-CP82L-771IS