



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Önskan i Rydebäck

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upp låta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-12 och stadgar 2021-04-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borgen 1	2021	Helsingborg
Sandön 1	2021	Helsingborg
Brändön 1	2021	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022-2023 och består av 12 flerbostadshus

Värdeåret är inte fastställt

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 2 000 kvm. Byggnadernas totalyta är 2000 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Henrik Rufus Björk	Ordförande
Carl-Michael Jonas Andreas Karlsson	Styrelseledamot
Carleric Bergqvist	Styrelseledamot
Dennis Müller Fritzdorf	Styrelseledamot
Johan Gregard	Styrelseledamot
Jithin Eapen	Suppleant
Alexander Ryfa	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-06. Inval av styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Planerade underhåll

- 2048 ● Byte avstängningsventil för vatten
- 2043 ● Byte belysningsarmaturer utomhus  
Målning/ blästring takluckor och skorstenar  
Byte termostater
- 2033 ● Målning entréer, förrådsdörr  
Målning träpanel  
Energideklaration
- 2030 ● Spola avloppsstammar  
Rensning/ injustering av ventilation

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Övrig verksamhetsinformation

Vi stänger året med att välkomna alla våra boende till föreningen, då både byggnation och inflytt av bostäderna färdigställdes under 2023.

Året har präglats av ekonomisk osäkerhet och räntehöjningar som påverkat både vår förening och de boende. Vi ser med detta fram emot ett 2024 med förhoppning om stabilitet i världen och bättre ekonomiska förutsättningar!

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ränteutgifterna för föreningen höjdes markant jämfört med den ekonomiskt framtagna planen som presenterats av bostadsutvecklaren. Detta har påverkat både föreningens och dess boendes likviditet samt budgeteringen för kommande år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-09-01 med 10,3%.

### Övriga uppgifter

År 2023 överläts bostäderna till de boende från totalentreprenören OBOS.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	653 948	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-172 069	-	-	-
Soliditet (%)	68	1	1	1
Yttre fond	41 654	-	-	-
Taxeringsvärde	30 228 000	2 466 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, beräknad på helår fast föreningen bara har resultatförda årsavgifter från 2023-07-01	673	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 830	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	13 830	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	62	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	2	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	24	-	-	-
Räntekänslighet (%), beräknat på ett års intäkter enligt årsavgiftsnivå för december 2023 inklusive vattenavgift	20,88	-	-	-

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi bedömer att kommande räntesänkningar kommer att påverka resultatet för kommande år gynnsamt.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	960 000	-	68 845 000	69 805 000
Fond, yttre underhåll	0	-	41 654	41 654
Balanserat resultat	0	0	-27 140	-27 140
Årets resultat	0	0	-172 069	-172 069
<b>Eget kapital</b>	<b>960 000</b>	<b>0</b>	<b>68 687 445</b>	<b>69 647 445</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-172 069
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 140
<b>Totalt</b>	<b>-199 209</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-199 209</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	653 948	0
Övriga rörelseintäkter	3	244 826	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>898 774</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5	-65 541	0
Övriga externa kostnader	6	-21 322	0
Personalkostnader	7	-10 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 544	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-393 407</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>505 367</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 732	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-691 168	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-677 437</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-172 069</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-172 069</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9, 15	101 583 456	28 660 000
Pågående projekt	10	0	49 107 300
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>101 583 456</b>	<b>77 767 300</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>101 583 456</b>	<b>77 767 300</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	11	626 122	3 212 441
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>626 122</b>	<b>3 212 441</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>626 122</b>	<b>3 212 441</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 209 578</b>	<b>80 979 741</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		69 805 000	960 000
Fond för yttre underhåll		41 654	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 846 654</b>	<b>960 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-27 140	0
Årets resultat		-172 069	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-199 209</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 647 445</b>	<b>960 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	12	0	79 995 081
Skulder till kreditinstitut	13, 15	13 730 750	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 730 750</b>	<b>79 995 081</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		13 929 750	0
Leverantörsskulder		1 600	0
Skatteskulder		326 940	24 660
Övriga kortfristiga skulder		4 395 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	178 093	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 831 383</b>	<b>24 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 209 578</b>	<b>80 979 741</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>505 367</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	296 544	0
	<b>801 911</b>	<b>0</b>
Erhållen ränta	14 135	0
Erlagd ränta	-691 571	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>124 475</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 913 975	-2 168 810
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 876 973	-28 733 971
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 915 423</b>	<b>-30 902 781</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 112 700	-49 107 300
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-24 112 700</b>	<b>-49 107 300</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	68 859 514	800 000
Upptagna lån	27 760 000	0
Amortering av lån	-99 500	0
Förändring av checkräkningskredit	-79 995 081	79 995 081
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>16 524 933</b>	<b>80 795 081</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-672 344</b>	<b>785 000</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>951 700</b>	<b>166 700</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>279 356</b>	<b>951 700</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Önskan i Rydebäck 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 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	0,83 %
---------	--------

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Eventuell fastighetsskatt under fastighetens uppförande betalas av OBOS Bostadsutveckling AB

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	762 120	0
Årsavgifter - avsägelser	-154 530	0
Vatten	41 220	0
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	2 625	0
Överlåtelseavgift	1 313	0
Vidarefakturerade kostnader	900	0
Öres- och kronutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>653 948</b>	<b>0</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	244 826	0
<b>Summa</b>	<b>244 826</b>	<b>0</b>

## NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	4 297	0
Vatten	44 177	0
Sophämtning/renhållning	-1 600	0
<b>Summa</b>	<b>46 874</b>	<b>0</b>

## NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	18 667	0
<b>Summa</b>	<b>18 667</b>	<b>0</b>

## NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förvaltningsarvode enl avtal	17 364	0
Pantsättningskostnad	1 575	0
Administration	1 114	0
Konsultkostnader	1 269	0
<b>Summa</b>	<b>21 322</b>	<b>0</b>

## NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	7 609	0
Arbetsgivaravgifter	2 391	0
<b>Summa</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

## NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-403	0
Räntekostnader fastighetslån	691 571	0
<b>Summa</b>	<b>691 168</b>	<b>0</b>

## NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	28 660 000	28 660 000
Årets inköp	2 050 000	0
Omklassificerat från pågående projekt	71 170 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>101 880 000</b>	<b>28 660 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-296 544	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-296 544</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>101 583 456</b>	<b>28 660 000</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 710 000</i>	<i>28 660 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 192 000	0
Taxeringsvärde mark	11 036 000	2 466 000
<b>Summa</b>	<b>30 228 000</b>	<b>2 466 000</b>

## NOT 10, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	49 107 300	0
Anskaffningar under året	22 062 700	49 107 300
Omklassificerat till byggnad	-71 170 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>49 107 300</b>

### NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 063	0
Klientmedel	0	951 700
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	10 858	0
Avräkning byggare	310 845	2 260 741
Transaktionskonto	265 624	0
Borgo räntekonto	13 732	0
<b>Summa</b>	<b>626 122</b>	<b>3 212 441</b>

### NOT12, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kredit	0	80 000 000
Utnyttjad kredit	<b>0</b>	<b>79 995 081</b>

### NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-07-28	4,81%	13 830 250	
SEB	2026-07-28	4,82 %	13 830 250	
<b>Summa</b>			<b>27 660 500</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			13 929 750	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 665 500 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Uppl kostn räntor	25 878	0
Uppl kostnad arvoden	10 000	0
Förutbet hyror/avgifter	112 215	0
<b>Summa</b>	<b>178 093</b>	<b>0</b>

### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 760 000	27 760 000



## **NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

I februari 2024 höjs avgifterna med 5% för att täcka, framförallt, föreningens räntekostnader.

## Underskrifter

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

Helsingborg

---

Carl-Michael Jonas Andreas Karlsson  
Styrelseledamot

---

Carleric Bergqvist  
Styrelseledamot

---

Dennis Müller Fritzdorf  
Styrelseledamot

---

Henrik Rufus Björk  
Ordförande

---

Johan Gregard  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 11:03

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 18.05.2024 15:11

DOCUMENT ID:  
rymmXYQIQR

ENVELOPE ID:  
HJQmt78XC-rymmXYQIQR

DOCUMENT NAME:  
Brf Önskan i Rydebäck, 769638-5009 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENNIS MÜLLER FRITZDORF masterdenne@hotmail.se	Signed Authenticated	18.05.2024 15:41 18.05.2024 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/03) IP: 83.233.245.7
2. Henrik Rufus Björk rufus.bjork@hotmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 17:02 18.05.2024 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/09) IP: 158.174.65.81
3. CARLERIC BERGQVIST ceb1639@outlook.com	Signed Authenticated	18.05.2024 18:39 18.05.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/16) IP: 81.226.97.79
4. JOHAN GREGARD johan.jalp@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 11:07 19.05.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/28) IP: 83.252.167.169
5. Carl-Michael Jonas Andreas Karlsson carlmichaelk@hotmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 23:20 19.05.2024 23:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/25) IP: 46.59.78.213
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	20.05.2024 11:03 20.05.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 195.84.56.2

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Önskan i Rydebäck, org. nr 769638-5009

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Önskan i Rydebäck för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Önskan i Rydebäck för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, kon-solideringsbehov, 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 11:04

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 18.05.2024 15:11

DOCUMENT ID:  
HyWmQYmU7C

ENVELOPE ID:  
BylmmF71mA-HyWmQYmU7C

DOCUMENT NAME:  
Önskans Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	20.05.2024 11:04 20.05.2024 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 195.84.56.2

\* 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