



Välkommen till årsredovisningen för Brf Önneredsbodarna

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Önnered 54:1	2017	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg Och.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2020 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 63 bostadsrätter om totalt 4 618 kvm och 5 lokaler om 423 kvm.

Byggnadernas totalyta är 5041 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Elisabeth Berg	Ordförande
Emma Åberg	Ersättare
Lukas Peter Särholm	Ersättare
Karl Robert Paul Lundin	Styrelseledamot
Sebastian Åberg	Styrelseledamot
Torbjörn Gilbertson	Styrelseledamot

Valberedning

Andre Garis

Firmateckning

Firman tecknas av 2 ordinarie ledamöter

Revisorer

Hans Jonasson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Även detta år har vi fokuserat på att åtgärda garantiproblem som finns. Vi har haft en ny värmeinjustering samt installerat en avluftningsanordning för värmesystemet.

Vi har fått en ny garageport installerad, som hittills har fungerat utmärkt.

Vi har haft en större vatten/avloppsläcka i en av våra lokaler, och har därför även installerat ett mer funktionellt larm för detta samt även tecknat ett underhållsavtal för vår avloppspump.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 984 322	4 524 434	4 090 642	1 181 900
Resultat efter fin. poster	-2 548 545	-2 133 253	-2 981 965	-5 147 692
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	806 560	604 920	403 280	201 640
Taxeringsvärde	169 314 000	169 314 000	134 565 000	3 352 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	689	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 497	18 589	18 644	18 685
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	16 772	16 855	16 906	16 943
Sparande per kvm totalyta, kr	181	245	76	-407
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	63	75	53
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	27	22	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	108	90	97	75
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	-	-	-
Räntekänslighet (%)	26,84	-	-	-

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

Den ökade förlusten ber mot förra året beror på ökade räntekostnader, ökade energikostnader, samt kostnader för värme och ventilations reparationer

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	175 700 000	-	-	175 700 000
Upplåtelseavgifter	67 500 176	-	-	67 500 176
Fond, yttre underhåll	604 920	-	201 640	806 560
Balanserat resultat	-8 734 577	-2 133 253	-201 640	-11 069 470
Årets resultat	-2 133 253	2 133 253	-2 548 545	-2 548 545
Eget kapital	232 937 266	0	-2 548 545	230 388 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 867 830
Årets resultat	-2 548 545
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 640
Totalt	-13 618 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	96 467
Balanseras i ny räkning	-13 521 549

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 984 322	4 524 434
Övriga rörelseintäkter	3	314 488	75 084
Summa rörelseintäkter		5 298 810	4 599 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 363 939	-1 866 086
Övriga externa kostnader	9	-345 941	-487 371
Personalkostnader	10	-97 790	-89 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 363 528	-3 366 836
Summa rörelsekostnader		-6 171 198	-5 809 561
RÖRELSERESULTAT		-872 388	-1 210 043
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 716 704	-928 068
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 547	4 858
Summa finansiella poster		-1 676 157	-923 210
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 548 545	-2 133 253
ÅRETS RESULTAT		-2 548 545	-2 133 253

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och tomträtt	12, 18	310 241 012	313 604 540
Summa materiella anläggningstillgångar		310 241 012	313 604 540
Finansiella anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	13	2 470 000	2 470 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 470 000	2 470 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		312 711 012	316 074 540
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		94 173	62 177
Övriga fordringar	14	2 305 629	2 796 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	241 087	213 375
Summa kortfristiga fordringar		2 640 889	3 071 778
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 022 555	0
Summa kassa och bank		1 022 555	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 663 445	3 071 778
SUMMA TILLGÅNGAR		316 374 456	319 146 318

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 200 176	243 200 176
Fond för yttre underhåll		806 560	604 920
Summa bundet eget kapital		244 006 736	243 805 096
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 069 470	-8 734 577
Årets resultat		-2 548 545	-2 133 253
Summa ansamlad förlust		-13 618 016	-10 867 830
SUMMA EGET KAPITAL		230 388 720	232 937 266
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	56 816 513	57 416 513
Summa långfristiga skulder		56 816 513	57 416 513
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 731 325	27 551 704
Leverantörsskulder		296 894	323 483
Skatteskulder		166 280	148 790
Övriga kortfristiga skulder		135 300	88 402
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	839 424	680 160
Summa kortfristiga skulder		29 169 223	28 792 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		316 374 456	319 146 318

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-872 388	-1 210 043
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 363 528	3 366 836
	2 491 140	2 156 793
Erhållen ränta	40 547	4 858
Erlagd ränta	-1 547 895	-928 543
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	983 792	1 233 108
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-134 275	-125 702
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 253	204 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	877 770	1 311 879
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-193 724
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-193 724
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-420 379	-252 604
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-420 379	-252 604
ÅRETS KASSAFLÖDE	457 391	865 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 643 830	1 778 279
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 101 221	2 643 830

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Öneredsbodarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	3 149 891	3 000 008
Rabatter p-platser/garage	-876	0
Hysesintäkter lokaler, moms	1 076 751	1 358 765
Hysesintäkter garage	388 414	0
Hysesintäkter garage, moms	0	64 304
Hysesintäkter p-plats	46 254	0
Hysesintäkter förråd	0	12 000
Hysesintäkter förråd, moms	9 600	0
Deb. fastighetskatt, moms	78 156	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	48 679	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 100	-11 415
Vatten	0	3 672
Vatten, moms	3 672	0
Elintäkter avräkning, moms	411	0
El, moms	96	0
Elintäkter laddstolpe moms	79 261	35 030
Övriga intäkter	5 100	0
Övernattnings-/gästlägenhet	37 250	34 300
Dröjsmålsränta	1 263	0
Pantsättningsavgift	6 300	16 422
Överlåtelseavgift	7 878	0
Administrativ avgift	1 500	0
Andrahandsuthyrning	5 694	11 264
Vidarefakturerade kostnader	11 410	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	28 720	0
Öres- och kronutjämning	-2	83
Summa	4 984 322	4 524 434

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	5 321
Övriga intäkter	51 203	63 358
Försäkringsersättning	256 779	0
Återbäring försäkringsbolag	6 506	6 405
Summa	314 488	75 084

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	37 035	21 649
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 530	0
Larm och bevakning	2 277	375
Städning enligt avtal	74 328	74 330
Städning utöver avtal	590	5 899
Hissbesiktning	10 836	9 787
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 139	0
Brandskydd	0	2 646
Myndighetstillsyn	1 322	0
Gårdkostnader	4 136	0
Gemensamma utrymmen	1 142	33 424
Snöröjning/sandning	20 264	22 128
Serviceavtal	39 403	16 272
Förbrukningsmaterial	14 686	11 823
Summa	249 687	198 334

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	3 441	0
Hyseslokaler	3 660	22 670
Tvättstuga	1 077	0
Trapphus/port/entr	0	13 876
Källarutrymmen	0	5 189
Dörrar och lås/porttele	28 692	7 802
VVS	80 846	1 598
Värmeanläggning/undercentral	22 393	1 487
Ventilation	10 156	20 824
Elinstallationer	0	48 778
Hissar	8 689	3 952
Tak	2 304	0
Fasader	0	8 352
Garage/parkering	0	9 871
Vattenskada	245 840	25 388
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 647
Summa	407 099	171 435

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	79 000	0
Ventilation	17 467	0
Summa	96 467	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	404 656	319 389
Vatten	140 462	135 329
Sophämtning/renhållning	281 700	255 152
Summa	826 817	709 870

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	63 375	59 379
Tomträttsavgäld	600 000	600 000
Kabel-TV	26 379	32 827
Bredband	10 974	11 102
Fastighetsskatt	83 140	83 140
Summa	783 868	786 448

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 974	4 377
Tele- och datakommunikation	335	0
Juridiska åtgärder	0	17 802
Inkassokostnader	2 620	543
Revisionsarvoden extern revisor	27 474	25 799
Styrelseomkostnader	477	2 615
Fritids och trivselkostnader	0	9 736
Föreningskostnader	11 766	1 045
Förvaltningsarvode enl avtal	245 502	235 361
Överlåtelsekostnad	9 191	0
Pantsättningskostnad	7 866	0
Korttidsinventarier	2 399	12 836
Administration	6 985	24 114
Konsultkostnader	29 353	153 144
Summa	345 941	487 371

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 807	72 350
Arbetsgivaravgifter	18 983	16 917
Summa	97 790	89 267

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 716 411	925 311
Kostnadsränta skatter och avgifter	293	2 757
Summa	1 716 704	928 068

NOT 12, BYGGNAD OCH TOMTRÄTT

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	323 428 899	323 235 175
Årets inköp	0	193 724
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	323 428 899	323 428 899
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 824 359	-6 457 523
Årets avskrivning	-3 363 528	-3 366 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 187 887	-9 824 359
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	310 241 012	313 604 540
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 600 000	130 600 000
Taxeringsvärde mark	38 714 000	38 714 000
Summa	169 314 000	169 314 000

NOT 13, FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Egna lägenheter/lokaler	2 470 000	2 470 000
Summa	2 470 000	2 470 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	157 642	79 854
Momsavräkning	54 608	40 442
Klientmedel	0	1 589 894
Övriga kortfristiga fordringar	14 714	32 101
Transaktionskonto	1 010 957	0
Borgo räntekonto	1 067 708	1 053 936
Summa	2 305 629	2 796 227

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	7 013	150 000
Förutbet försäkr premier	73 671	63 375
Förutbet kabel-TV	9 232	0
Förutbet tomträtt	150 000	0
Förutbet bredband	1 171	0
Summa	241 087	213 375

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2025-02-14	1,16 %	27 300 088	27 426 392
SBAB	2024-02-14	4,87 %	27 131 325	27 425 400
SBAB	2026-01-12	1,01 %	27 646 425	27 646 425
SBAB	2026-01-12	1,01 %	2 470 000	2 470 000
Summa			84 547 838	84 968 217
Varav kortfristig del			27 731 325	27 551 704

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 547 838 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	27 254
Uppl kostn el	57 985	56 077
Uppl kostn räntor	322 810	154 001
Uppl kostn vatten	12 030	22 936
Uppl kostnad Sophämtning	22 691	22 523
Förutbet hyror/avgifter	423 908	397 369
Summa	839 424	680 160

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	85 505 000	85 505 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

• Taktvätt på norrsidorna är planerat 2024. • Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten. • Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten. • Årsavgifterna höjs med 20% mars 2024. • 5-års besiktning kommer att utföras oktober 2024. Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Underskrifter

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

Emma Åberg
Ersättare

Eva Elisabeth Berg
Ordförande

Karl Robert Paul Lundin
Styrelseledamot

Lukas Peter Särnholm
Ersättare

Sebastian Åberg
Styrelseledamot

Torbjörn Gilbertson
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.06.2024 19:31

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 31.05.2024 13:17

DOCUMENT ID:
Bkg1TbVDNA

ENVELOPE ID:
S1R2WEPNR-Bkg1TbVDNA

DOCUMENT NAME:
Brf Önnerebodsodarna, 769632-6532 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN GILBERTSON torbjorn.gilbertson@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 14:11 31.05.2024 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/29) IP: 83.252.131.159
2. Karl Robert Paul Lundin kalle@lundin.se	Signed Authenticated	31.05.2024 14:28 31.05.2024 14:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/04/04) IP: 92.35.42.225
3. Eva Elisabeth Berg elisabethberg195@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2024 16:40 31.05.2024 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/18) IP: 83.185.36.35
4. Lukas Peter Särholm Lukassarnholm@hotmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 10:42 03.06.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/05/30) IP: 94.234.118.29
5. EMMA ÅBERG emmaaberg12@hotmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 12:04 03.06.2024 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/05) IP: 83.252.137.207
6. SEBASTIAN ÅBERG sebb.aberg@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 19:00 03.06.2024 18:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/23) IP: 83.187.188.162
7. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	03.06.2024 19:31 03.06.2024 19:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) IP: 80.252.209.68

* 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 Brf Önneredsbodarna

Org.nr 769632-6532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Önneredsbodarna för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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 Brf Önneredsbodarna för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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, 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.

Revisorers 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 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.

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 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 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 granskningsåtgärder 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 19:29

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 31.05.2024 13:17

DOCUMENT ID:

BJM16ZVDV0

ENVELOPE ID:

SkJ6ZNP40-BJM16ZVDV0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023_Brf Önnerebodarna.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	03.06.2024 19:29 03.06.2024 19:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) IP: 80.252.209.68

* 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