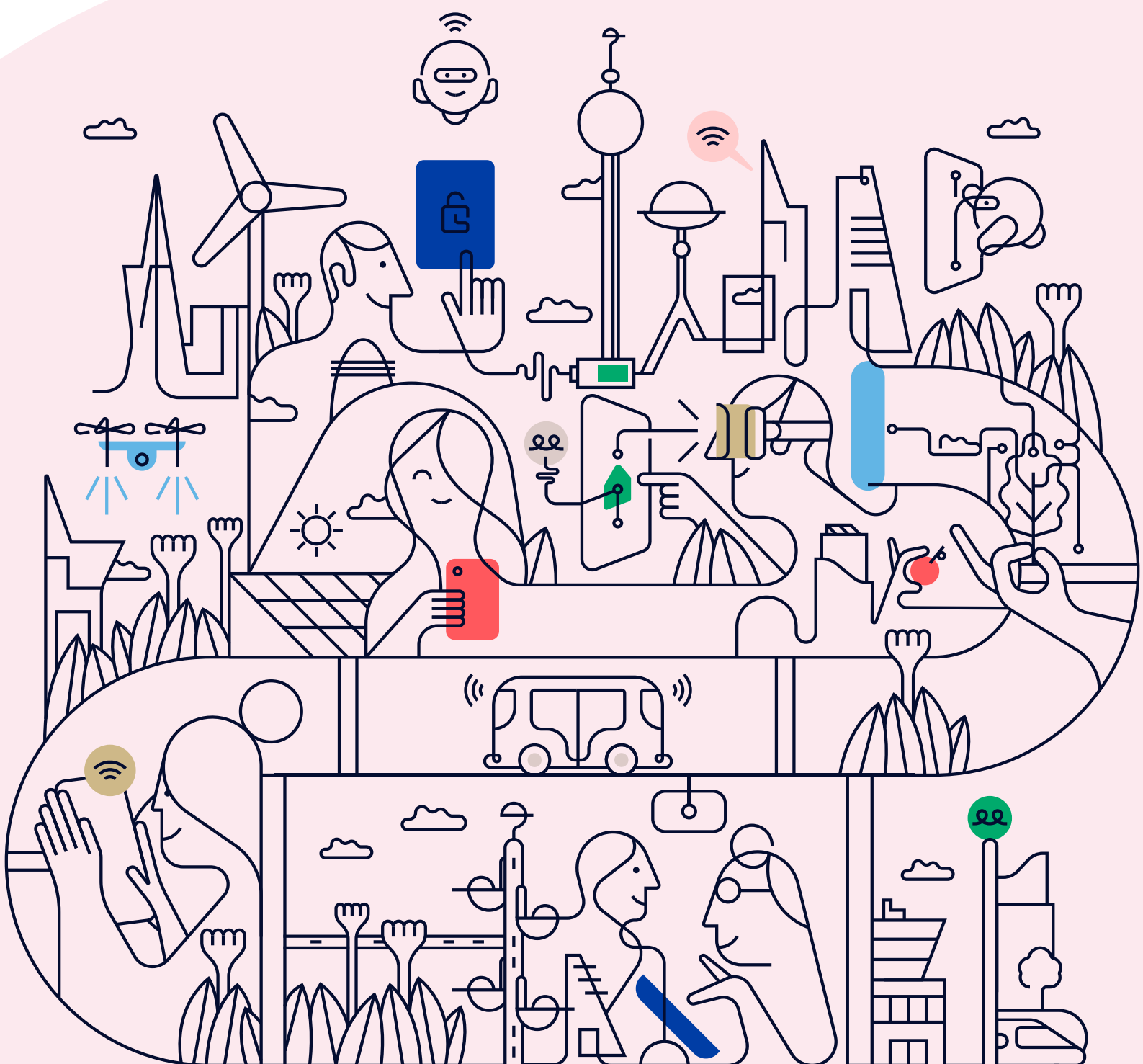




Välkommen till årsredovisningen för Brf Önnerebodsarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Önnered 54:1	2017	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2020 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 63 bostadsrätter och 1 gästlägenhet om totalt 4 618 kvm samt 5 lokaler om 426 kvm och garage om totalt 1 553 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 597 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Elisabeth Berg	Suppleant
Markus Davidsson	Suppleant
Andreas Gemrud	Styrelseledamot
Emma Åberg	Styrelseledamot
Karin Ebba Josefin Lundin	Styrelseledamot
Sebastian Åberg	Styrelseledamot
Dan Lindahl	Ordförande

Valberedning

Emil Eklund och Malou Aggfelt

Firmateckning

Föreningen tecknas av två ordinarie ledamöter

Revisorer

Hans Jonasson Auktoriserad revisor Frejs Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Vi har fått STC som hyresgäst i en av våra lokaler, på ett tioårigt hyresavtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 046 177	5 674 059	4 984 322	4 524 434
Resultat efter fin. poster	-1 595 633	-2 168 678	-2 548 545	-2 133 253
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	1 979 603	911 733	806 560	604 920
Taxeringsvärde	158 863 000	169 314 000	169 314 000	169 314 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	939	844	689	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,3	67,1	59,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 233	18 365	18 497	18 589
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 633	16 652	16 772	16 855
Sparande / kvm totalyta, kr	271	269	181	245
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	89	80	63
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	32	28	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	92	122	108	90
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	2,16	2,03	-
Räntekänslighet (%)	19,43	21,77	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

Detta är första året som föreningen har ett positivt rörelseresultat.

Det negativa resultatet beror på stora avskrivningar.

Vi bedömer att föreningen tagit höjd för högre ränta etc

Det negativa resultatet överförs i ny räkning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	175 700 000	-	-	175 700 000
Upplåtelseavgifter	67 500 176	-	-	67 500 176
Fond, yttre underhåll	911 733	-147 130	1 215 000	1 979 603
Balanserat resultat	-13 723 189	-2 021 548	-1 215 000	-16 959 736
Årets resultat	-2 168 678	2 168 678	-1 607 282	-1 607 282
Eget kapital	228 220 043	0	-1 607 282	226 612 761

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 744 737
Årets resultat	-1 607 282
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 215 000
Totalt	-18 567 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 160
Balanseras i ny räkning	-18 564 859

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 046 177	5 674 059
Övriga rörelseintäkter	3	424 501	69 973
Summa rörelseintäkter		6 470 678	5 744 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 204 157	-2 121 301
Övriga externa kostnader	9	-421 963	-503 527
Personalkostnader	10	-130 671	-146 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 379 668	-3 379 668
Övriga rörelsekostnader		-60 272	0
Summa rörelsekostnader		-6 196 731	-6 151 082
RÖRELSERESULTAT		273 947	-407 049
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 450	58 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 898 030	-1 819 991
Summa finansiella poster		-1 869 581	-1 761 628
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 595 633	-2 168 678
Skatt		-11 649	0
ÅRETS RESULTAT		-1 607 282	-2 168 678

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	13	2 470 000	2 470 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 470 000	2 470 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och tomträtt	12, 18	303 697 140	306 861 344
Summa materiella anläggningstillgångar		303 697 140	306 861 344
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		306 167 140	309 331 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		124 104	119 978
Övriga fordringar	14	3 451 906	2 927 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	684 119	290 896
Summa kortfristiga fordringar		4 260 129	3 338 460
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 055 057	1 055 057
Summa kassa och bank		1 055 057	1 055 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 315 185	4 393 516
SUMMA TILLGÅNGAR		311 482 326	313 724 860

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 200 176	243 200 176
Fond för yttre underhåll		1 979 603	911 733
Summa bundet eget kapital		245 179 779	244 111 909
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 959 736	-13 723 189
Årets resultat		-1 607 282	-2 168 678
Summa ansamlad förlust		-18 567 019	-15 891 866
SUMMA EGET KAPITAL		226 612 761	228 220 043
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	55 818 850	29 863 825
Summa långfristiga skulder		55 818 850	29 863 825
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 523 780	54 081 409
Leverantörsskulder		240 592	397 027
Skatteskulder		193 419	166 280
Övriga kortfristiga skulder		81 824	128 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 011 100	867 386
Summa kortfristiga skulder		29 050 715	55 640 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		311 482 326	313 724 860

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	273 947	-407 049
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 379 668	3 379 668
	3 653 615	2 972 619
Erhållen ränta	11 293	58 363
Erlagd ränta	-1 847 073	-1 874 966
Betald inkomstskatt	-11 649	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 806 186	1 156 015
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-403 973	-91 082
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-83 605	176 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 318 607	1 241 594
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-215 465	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 465	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-602 604	-602 604
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-602 604	-602 604
ÅRETS KASSAFLÖDE	500 539	638 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 740 210	3 101 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 240 749	3 740 210

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Önnerebodsarna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Hissar	2,86 %
Fasader	1,00 %
Utemiljö allmänt	4,01 %
Yttertak	1,67 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	3,34 %
El	2,00 %
Stomme och grund	1,00 - 5,00 %
Laddboxar	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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el.

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 290 074	3 850 076
Hysesintäkter lokaler, moms	945 535	1 013 361
Hysesintäkter garage	441 268	426 808
Hysesintäkter p-plats	56 472	60 850
Hysesintäkter förråd, moms	9 600	9 600
Deb. fastighetsskatt, moms	71 429	71 085
Intäkt parkeringsbolag, moms	47 934	44 417
Vatten, moms	3 672	3 672
Elintäkter laddstolpe moms	64 335	72 014
Avfallshantering, moms	216	0
Drift, moms	613	0
Övriga intäkter	24 000	24 000
Nycklar/lås vidarefakturerings	700	0
Övernattnings-/gästlägenhet	20 600	54 200
Dröjsmålsränta	88	1 342
Pantsättningsavgift	11 142	4 440
Överlåtelseavgift	17 603	7 045
Administrativ avgift, moms	1 176	441
Administrativ avgift	8 884	4 333
Andrahandsuthyrning	25 480	16 549
Vidarefakturerade kostnader	0	1 620
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 359	8 208
Öres- och kronutjämnings	-3	-1
Summa	6 046 177	5 674 059

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	36 976	41 072
Försäkringsersättning	100 961	24 658
Återbäring försäkringsbolag	7 810	4 243
Återvunnen moms	278 754	0
Summa	424 501	69 973

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	7 656	11 742
Fastighetsskötsel utöver avtal	32 423	3 959
Städning enligt avtal	84 216	74 321
Sotning	12 767	1 245
Besiktningar	43 501	10 753
Hissbesiktning	9 350	11 033
Brandskydd	8 514	2 905
Myndighetstillsyn	15 262	1 376
Gårdkostnader	1 161	6 316
Gemensamma utrymmen	5 038	978
Garage/parkering	0	614
Snöröjning/sandning	5 812	46 199
Serviceavtal	81 114	34 040
Fordon	0	1 687
Förbrukningsmaterial	1 527	31 811
Summa	308 342	238 978

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 666	39 601
Tvättstuga	0	100
Dörrar och lås/porttele	0	6 233
VVS	112 391	82 112
Värmeanläggning/undercentral	9 348	34 382
Ventilation	0	15 833
Elinstallationer	8 056	375
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 446	0
Hissar	55 912	3 789
Balkonger/altaner	0	1 679
Garage/parkering	2 311	0
Vattenskada	7 260	0
Summa	200 390	184 105

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	2 160	80 464
Tak	0	66 666
Summa	2 160	147 130

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	415 503	451 033
Vatten	193 831	162 793
Sophämtning/renhållning	156 260	141 326
Grovsopor	479	0
Summa	766 073	755 152

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 390	73 671
Självrisk	11 400	0
Tomträttsavgäld	600 000	600 000
Kabel-TV	36 250	36 856
Bredband	102 522	2 270
Fastighetsskatt	98 630	83 140
Summa	927 192	795 937

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 109	2 900
Tele- och datakommunikation	1 143	14 315
Juridiska åtgärder	13 050	0
Inkassokostnader	1 087	4 148
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 240	27 727
Styrelseomkostnader	3 336	2 019
Fritids och trivselkostnader	4 270	3 825
Föreningskostnader	50 066	20 330
Förvaltningsarvode enl avtal	226 405	248 447
Överlåtelsekostnad	23 929	7 656
Pantsättningskostnad	18 092	5 373
Övriga förvaltningsarvoden	2 506	0
Administration	23 109	8 519
Konsultkostnader	16 869	158 268
Bostadsrätterna Sverige	6 750	0
Summa	421 963	503 527

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	106 500	117 003
Arbetsgivaravgifter	24 171	29 583
Summa	130 671	146 586

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 898 892	1 818 005
Dröjsmålsränta	829	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-1 691	1 986
Summa	1 898 030	1 819 991

NOT 12, BYGGNAD OCH TOMTRÄTT

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	323 428 899	323 428 899
Årets inköp	215 465	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	323 644 364	323 428 899
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 567 555	-13 187 887
Årets avskrivning	-3 379 668	-3 379 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 947 223	-16 567 555
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	303 697 141	306 861 343
I UTGÅENDE RESTVÄRDE INGÅR TOMTRÄTT MED	113 831 404	113 831 404
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	131 200 000	130 600 000
Taxeringsvärde mark	27 663 000	38 714 000
Summa	158 863 000	169 314 000

NOT 13, FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Egna lägenheter/lokaler	2 470 000	2 470 000
Summa	2 470 000	2 470 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	215 312	227 427
Momsavräkning	33 300	0
Övriga kortfristiga fordringar	17 601	15 005
Transaktionskonto	1 875 304	1 362 662
Borgo räntekonto	1 310 389	1 322 492
Summa	3 451 906	2 927 586

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 616	8 996
Förutbet försäkr premier	168 862	78 390
Förutbet kabel-TV	9 386	9 198
Förutbet tomträttsavgäld	150 000	150 000
Förutbet bredband	25 644	25 262
Upplupna intäkter	304 454	19 050
Upplupna ränteintäkter	17 157	0
Summa	684 119	290 896

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-02-16	2,91 %	27 047 480	27 173 784
SBAB	2027-03-15	3,27 %	26 431 325	26 781 325
SBAB	2027-01-12	2,71 %	27 393 825	27 520 125
SBAB	2027-01-12	2,71 %	2 470 000	2 470 000
Summa			83 342 630	83 945 234
Varav kortfristig del			27 523 780	54 081 409

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 329 610 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	67 740	0
Uppl kostn el	44 621	62 937
Uppl kostn räntor	318 792	267 835
Uppl kostn vatten	16 157	13 763
Uppl kostnad Sophämtning	17 237	11 768
Förutbet hyror/avgifter	546 553	511 083
Summa	1 011 100	867 386

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	85 505 000	85 505 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Göteborgs Kommun

Dan Lindahl
Ordförande

Andreas Gemrud
Styrelseledamot

Emma Åberg
Styrelseledamot

Karin Ebba Josefin Lundin
Styrelseledamot

Sebastian Åberg
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer
Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 11:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 17:39

DOCUMENT ID:

rkum4ZcyGx

ENVELOPE ID:

r1PQVb91fg-rkum4ZcyGx

DOCUMENT NAME:

Brf Önnerebodsodarna, 769632-6532 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

d3582ac31ea6b09be51499295c62bd1e5fc1255c53a6ef9c3e7de1123d8e77837bedfac05aacba8876f028a1ce33d39bda0fe7bb8178f3e82dd248f8a22236e0

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Ebba Josefin Lundin ebba@lundin.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 17:49 19.05.2026 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.174
2. EMMA JIN HWA ÅBERG emmaaberg12@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:22 19.05.2026 18:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.142.206
3. DAN LINDAHL dan.lindahl@ceda.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 20:41 19.05.2026 20:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.142.209
4. ANDREAS GEMRUD andreas.gemrud@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 07:50 20.05.2026 07:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.39.232
5. SEBASTIAN ÅBERG sebb.aberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 10:20 19.05.2026 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.136.210
6. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 11:36 20.05.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID 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.

 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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 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 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 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 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 2025 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, 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

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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 11:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 19.05.2026 17:39

DOCUMENT ID:

S1_7V-qJGx

ENVELOPE ID:

SJlvmVbq1fe-S1_7V-qJGx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Önnerebodsarna.pdf
3 pages

SHA-512:

abc2bde145e01b2780bab94dc3050afbad59bef6070804
d15d6f900491cfb5b6d3e442c7d43c1d879b920f10e69d
b46b5a14abb11c644ae396d007c61d22b689

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	 Signed	20.05.2026 11:35	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	20.05.2026 11:34	Low	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.

Attachments

No attachments related to this 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