



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Omnia

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 om negativt resultat .....	s. 6
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. 17</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-08-31.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### 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
Laboratoriet 1	2018	Sundbyberg
Docenten 1	2018	Sundbyberg

Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 9 943 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos Nordeuropa Försäkring.

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

### Styrelsens sammansättning

Ioannis Ormanidis	Ordförande
Batuhan Pek	Styrelseledamot
Emrah Yalcin	Styrelseledamot
Olena Kostenko	Styrelseledamot
Johan Gyhlenius	Suppleant
Katarzyna Kaduk	Suppleant
Oscar Nyberg	Suppleant

### Valberedning

Anna Sjölund  
Nicole Gaar  
Gunilla El-Matni

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Bo Svensson Revisor Sund Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Oljning fasta bord och stolar trä
- Byte strid sand
- Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
- Rengöring av ventilationssystem
- Slamsugning av brunnar

## Planerade underhåll

- 2028 ● Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
- Byte fasta bord och stolar trä
- Byte strid sand
- 2026 ● Slamsugning av brunnar
- Målning ståldörr
- 2024 ● Dammbindning golv
- OVK

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	A.S. Underhåll AB
Snöröjning och taksköttning	VEO Tak & Fastighet AB
Lokalvård	Diga Service Entreprenad
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdstjänst AB
Hissar	Kone AB
SBA	Dafo Brand AB
Garage	Parkando AB
IT-tjänst	Peaknetworks Hosting GmbH
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
TV, bredband, porttelefon	Tele2 (fd. ComHem)
Övervakningskameror	Övervakningsbutiken (genom Wasa Kredit)
Serviceavtal sopsug	Envac

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bollgaraget, med en andel på 13.73%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar ett delat garage.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har genomfört två avgiftshöjningar, 15% respektive 10%, på grund av ökade leverantörs- och räntekostnader. Föreningen har även lagt om ett lån om totalt 80 mkr med bunden ränta t.o.m 31/3-2025. Lånets ränta är 4,16%. Föreningen har under 2023 pausat den löpande amorteringen och har i december genomfört en extra amortering om 2 mkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 15,00% och 2023-07-01 med 10,00%.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett serviceavtal med Envac.

#### Övriga uppgifter

Föreningens fastigheter har genomgått en 5-års garantibesiktning. Mark och tak kunde inte besiktas p.g.a rådande väderlek (snötäcke), dessa besiktas under våren 2024. Föreningens ventilationskanaler har sotats och rengjorts.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 225 st. Tillkommande medlemmar under året var 50 och avgående medlemmar under året var 47. Vid räkenskapsårets slut fanns det 228 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 31 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 572 336	8 899 258	8 622 172	8 612 116
Resultat efter fin. poster	-2 927 490	-325 789	-397 443	-250 561
Soliditet (%)	78	78	54	38
Yttre fond	1 311 814	1 011 814	900 000	600 000
Taxeringsvärde	389 931 000	389 931 000	285 831 000	285 831 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	900	765	765	762
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 201	14 312	14 834	14 892
Skuldsättning per kvm totalyta	11 775	11 946	14 834	14 892
Sparande per kvm totalyta	53	241	301	304
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	78	54	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	55	50	53	55
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	37	40	37
Energikostnad per kvm totalyta	154	164	147	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	0,98	-	-
Räntekänslighet (%)	15,77	-	-	-

**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 vatten (totalt 191 690 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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 om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	344 602 500	-	-	344 602 500
Upplåtelseavgifter	176 947 500	-	-	176 947 500
Fond, yttre underhåll	1 011 814	-	300 000	1 311 814
Balanserat resultat	-1 721 604	-325 789	-300 000	-2 347 393
Årets resultat	-325 789	325 789	-2 927 490	-2 927 490
<b>Eget kapital</b>	<b>520 514 421</b>	<b>0</b>	<b>-2 927 490</b>	<b>517 586 932</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 047 392
Årets resultat	-2 927 490
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 274 882</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	349 313
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 925 569</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	9 572 336	8 899 258
Övriga rörelseintäkter	3	173 972	21 966
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 746 308</b>	<b>8 921 224</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 168 264	-4 049 631
Övriga externa kostnader	9	-399 522	-365 278
Personalkostnader	10	-210 843	-193 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 217 356	-3 217 356
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 995 984</b>	<b>-7 825 793</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>750 323</b>	<b>1 095 431</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 656	4 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 695 469	-1 425 834
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 677 813</b>	<b>-1 421 220</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 927 490</b>	<b>-325 789</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 927 490</b>	<b>-325 789</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	656 759 898	659 977 254
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>656 759 898</b>	<b>659 977 254</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>656 759 898</b>	<b>659 977 254</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		81 787	35 391
Övriga fordringar	13	4 219 479	6 162 094
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 301 266</b>	<b>6 197 485</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		349 374	117 151
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>349 374</b>	<b>117 151</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 650 640</b>	<b>6 314 636</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>661 410 538</b>	<b>666 291 891</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		521 550 000	521 550 000
Fond för yttre underhåll		1 311 814	1 011 814
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>522 861 814</b>	<b>522 561 814</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 347 393	-1 721 604
Årets resultat		-2 927 490	-325 789
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 274 882</b>	<b>-2 047 393</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>517 586 932</b>	<b>520 514 421</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	81 200 000	62 032 519
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 200 000</b>	<b>62 032 519</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		60 000 000	81 200 000
Leverantörsskulder		494 114	592 538
Skatteskulder		98 620	87 620
Övriga kortfristiga skulder		1 080 784	1 095 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	950 089	768 963
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 623 607</b>	<b>83 744 951</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>661 410 538</b>	<b>666 291 891</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>750 323</b>	<b>1 095 431</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 217 356	3 217 356
	<b>3 967 679</b>	<b>4 312 787</b>
Erhållen ränta	17 656	4 614
Erlagd ränta	-3 675 322	-1 426 498
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>310 013</b>	<b>2 890 903</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 896	-299 826
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 509	-320 237
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>296 626</b>	<b>2 270 839</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	80 000 000	0
Amortering av lån	-82 032 519	-5 221 981
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 032 519</b>	<b>-5 221 981</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 735 893</b>	<b>-2 951 142</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 905 281</b>	<b>8 856 422</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 169 388</b>	<b>5 905 281</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Omnia 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 periodiseringar 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 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	0,67 %
---------	--------

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.

#### 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	8 759 515	7 655 703
Hysesintäkter garage, moms	581 684	803 025
Hyses- och avgiftsrabatt	-694	0
Varmvatten	0	270 788
Varmvatten, moms	193 925	59 948
Övriga intäkter	1 000	0
Dröjsmålsränta	317	0
Pantsättningsavgift	0	65 205
Överlåtelseavgift	-11 081	0
Andrahandsuthyrning	47 671	44 515
Öres- och kronutjämning	-1	75
<b>Summa</b>	<b>9 572 336</b>	<b>8 899 258</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	172 026	0
Övriga intäkter	1 946	21 966
<b>Summa</b>	<b>173 972</b>	<b>21 966</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	203 295	139 642
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 756	29 875
Fastighetsskötsel gård enl avtal	192 432	189 285
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 430	2 438
Städning enligt avtal	253 705	157 948
Städning utöver avtal	44 855	45 199
Hissbesiktning	7 823	7 480
Brandskydd	50 512	40 686
Bevakning	12 637	18 892
Gårdkostnader	1 956	0
Gemensamma utrymmen	14 378	17 586
Sophantering	96 686	0
Snöröjning/sandning	184 014	54 013
Serviceavtal	75 830	56 819
Mattvätt/Hyrmattor	13 273	11 693
Förbrukningsmaterial	44 816	81 140
<b>Summa</b>	<b>1 210 398</b>	<b>852 696</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	9 740	27 002
Sophantering/återvinning	21 134	4 493
Dörrar och lås/porttele	91 012	42 328
VVS	13 411	0
Värmeanläggning/undercentral	0	3 935
Ventilation	84 926	13 209
Elinstallationer	1 636	7 438
Tele/TV/bredband/porttelefon	998	1 656
Hissar	35 198	20 100
Mark/gård/utemiljö	408 750	0
Garage/parkering	22 753	11 136
Vattenskada	15 334	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 375	0
<b>Summa</b>	<b>709 267</b>	<b>131 297</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	37 938	0
Ventilation	311 375	0
<b>Summa</b>	<b>349 313</b>	<b>0</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	692 353	930 763
Uppvärmning	659 304	596 096
Vatten	490 133	441 511
Sophämtning/renhållning	452 719	510 083
Grovsopor	0	1 229
<b>Summa</b>	<b>2 294 508</b>	<b>2 479 682</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	105 637	100 867
Kabel-TV	449 831	435 780
Fastighetsskatt	49 310	49 310
<b>Summa</b>	<b>604 778</b>	<b>585 957</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	7 245
Tele- och datakommunikation	16 535	1 622
Inkassokostnader	8 656	8 717
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	7
Övriga förluster	0	3 758
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	16 250
Styrelseomkostnader	0	3 780
Fritids och trivselkostnader	0	3 695
Föreningskostnader	6 073	15 375
Förvaltningsarvode enl avtal	198 639	163 033
Överlåtelsekostnad	38 597	0
Pantsättningskostnad	43 026	0
Korttidsinventarier	0	6 349
Administration	37 354	115 845
Konsultkostnader	24 872	10 082
Bostadsrätterna Sverige	9 520	9 520
<b>Summa</b>	<b>399 522</b>	<b>365 278</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Löner till kollektivanst	3 500	0
Övriga arvoden	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	49 843	45 628
<b>Summa</b>	<b>210 843</b>	<b>193 528</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	3 693 922	1 424 349
Dröjsmålsränta	1 081	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4
Övriga räntekostnader	467	1 481
<b>Summa</b>	<b>3 695 469</b>	<b>1 425 834</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	672 025 000	672 025 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>672 025 000</b>	<b>672 025 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 047 746	-8 830 389
Årets avskrivning	-3 217 356	-3 217 356
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 265 102</b>	<b>-12 047 746</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>656 759 898</b>	<b>659 977 254</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>191 822 563</i>	<i>191 822 563</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	284 931 000	284 931 000
Taxeringsvärde mark	105 000 000	105 000 000
<b>Summa</b>	<b>389 931 000</b>	<b>389 931 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	174 754	160 897
Klientmedel	0	4 733 845
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	47 931	47 931
Övriga kortfristiga fordringar	176 780	165 137
Transaktionskonto	2 752 358	0
Borgo räntekonto	1 067 656	1 054 285
<b>Summa</b>	<b>4 219 479</b>	<b>6 162 094</b>

</tr

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Danske Bank	2024-04-02	1,60 %	60 000 000	60 000 000
Danske Bank	Löst		0	30 000 000
Danske Bank	Löst		0	50 000 000
Danske Bank	2025-06-30	5,31 %	1 200 000	3 232 519
Danske Bank	2025-03-31	4,16 %	80 000 000	0
<b>Summa</b>			<b>141 200 000</b>	<b>143 232 519</b>
Varav kortfristig del			60 000 000	81 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 141 200 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	24 355	4 208
Uppl kostnad arvoden	83 801	83 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 330	26 330
Förutbet hyror/avgifter	815 603	654 625
<b>Summa</b>	<b>950 089</b>	<b>768 963</b>

#### **NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000

## Underskrifter

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

Sundbyberg

---

Batuhan Pek  
Styrelseledamot

---

Emrah Yalcin  
Styrelseledamot

---

Ioannis Ormanidis  
Ordförande

---

Olena Kostenko  
Styrelseledamot

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

---

Sund Revision AB  
Bo Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 12:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.04.2024 14:22

DOCUMENT ID:

ry-Gm395eA

ENVELOPE ID:

SyMXn99xC-ry-Gm395eA

DOCUMENT NAME:

Brf Omnia, 769632-8165 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ioannis Ormanidis ioannis.ormanidis@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 14:26 15.04.2024 14:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/25) IP: 80.216.183.255
2. BATUHAN PEK pekbaturan@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 14:37 15.04.2024 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/16) IP: 213.100.212.213
3. EMRAH YALCIN yalcinemrah85@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 14:41 15.04.2024 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/11/04) IP: 188.149.249.183
4. OLENA KOSTENKO kostenko.olena.v@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 07:21 19.04.2024 07:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/10/01) IP: 192.176.216.23
5. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	19.04.2024 12:08 19.04.2024 12:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) IP: 185.55.11.94

\* 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 Omnia

Org.nr 769632-8165

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Omnia för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min 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. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2024-04-

---

Bo Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
19.04.2024 12:09

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 15.04.2024 14:22

DOCUMENT ID:  
B1NzXn5qxR

ENVELOPE ID:  
Hylz7n95gR-B1NzXn5qxR

DOCUMENT NAME:  
Omnia.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	19.04.2024 12:09 19.04.2024 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) IP: 185.55.11.94

\* 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