

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens byggnad

Föreningen registrerades den 20 oktober 1986 och förvärvade 1988 fastigheten Omberg 1 som är upplåten med tomträtt. Fastighetens adress är Tranebergsvägen 54 i Bromma. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Byggnaden uppfördes 1934 och innehåller 13 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 578 kvm. Av bostadslägenheterna upplåts samtliga med bostadsrätt.

Nuvarande stadgar registrerades den 24 januari 2024 hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Byte av ventiler i fastighetens uppvärmningssystem genomfördes under 2016.

Löpande service och underhåll på värme- och vattensystem sker med hjälp av löpande konsulttjänster.

Utförda större renoveringar/åtgärder

Under 2018 och 2019 gjordes flertal större åtgärder med byte av fönster, balkongdörrar, lägenhetsdörrar och port samt lagning av fasad och tak.

Åtgärd för radon på bottenplan utförd 2020.

Stamspolning utfördes av hela huset våren 2020.

Utförd åtgärd av stamrör inklusive installation av servicelucka i pannrum våren 2020.

Utförd översyn och upprustning av värmecentral hösten 2020, bl.a. byte av styrenhet.

Under 2023 sattes ett nytt system för tryckreglering in i värmecentralen och torkrummet i tvättstugan rustades upp.

Under 2024 byttes el och belysning i trapphus och vindsutrymme ut. På yttertaket byttes vindskivor och diverse tätningsjobb utfördes.

Planerade renoveringar/åtgärder

Planerad upprustning av belysning i allmänna utrymmen.

Fortsatt översyn av värmecentral.

Fortsatt ommålning av trapphus.

Översyn och upprustning av tvättstuga.

Fortsatt löpande översyn av tak.

Föreningen har ingen formell underhållsplan, men går löpande igenom underhållsbehovet tillsammans med den tekniska förvaltaren.

Aktiviteter

Två gemensamma städdagar genomfördes under 2024.

Ordinarie föreningsstämma hölls under våren.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 16 600 000 kr varav markvärdet uppgår till 10 000 000 kr och byggnadsvärdet 6 600 000 kr.

Föreningen betalar 2024 fastighetsavgift med 1 630 kr per lägenhet.

Avgifterna höjdes med 15% med verkan från och med mars 2024 och hejdade till stor del det negativa kassaflödet.

I årsavgifterna ingår följande kostnader: värme, vatten och bredband samt anslutningsmöjlighet för TV.

Till fonden för yttre underhåll har enligt stadgarna avsatts med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens lån, totalt knappt 1,2 mkr har under året flyttats till Handelsbanken och löper till rörlig ränta på halva volymen och räntebundet (till 2026-03-30) på andra halvan.

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

Högre räntor och stigande kostnader i allmänhet bidrar till att föreningen gör ett negativt resultat. Men till stor del beror det negativa resultatet också på avskrivningar av tidigare gjorda investeringar. Kassaflödesanalysen visar att föreningen bara tappar ca 16 tkr i likviditet under året och styrelsen prognostiserar ett stabilt kassaflöde för 2025.

Tomträttsavgälden förändrades from sista kvartalet 2024 och kommer succesivt, under de kommande fem åren, höjas från tidigare ca 41 tkr till ca 109 tkr per år.

Ägarförhållanden

Föreningen har 18 medlemmar. Under året har en lägenhet överlåtits.

Styrelse

Adam Henriksson, ordinarie ledamot och ordförande, avgick ur styrelsen i december 2024 pga utlandsflytt

Magnus Karlsmyr, ordinarie ledamot, ordförande from december 2024

Jolanda Rozenek, ordinarie ledamot

Casper Axelsson, ordinarie ledamot

Johan Jönsson, vald vid senaste årsmötet

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Fastighetsförvaltning

Städning har skötts av Alkemisten AB men sedan sommaren 2024 av medlemmarna själva

Teknisk förvaltning sköts av medlemmarna gemensamt med stöd av externa konsulttjänster.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB.

Revisorer

Johan Söderberg från Fjällforsen Konsult AB.

Valberedning

Medlemmarna tillsammans.

Förväntad framtida utveckling

Ökade räntekostnader och tomträttsavgifter påverkar naturligtvis negativt, men med den låga belåning föreningen har idag så bedöms ändå framtida utveckling som god.

Föreningens säte är Stockholm.

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	528	477	436	430	404
Res. efter finansiella poster	-53	-151	-90	-87	-194
Res. i % av nettoomsättningen	-10	-32	-21	-20	-48
Balansomslutning	1 833	1 905	2 022	2 174	2 054
Soliditet (%)	28	30	36	37	44
Avkastning på eget kapital (%)	-10	-24	-12	-10	-20
Avkastning på totalt kapital (%)	0	-5	-3	-3	-8
Kassalikviditet (%)	37	21	23	117	57
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	899	809	741	726	681
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98	96	98	98	97
Skuldsättning (kr/kvm)	2 020	2 020	2 037	2 054	1 553
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 023	2 020	2 037	2 054	1 553
Sparande (kr/kvm)	4	-121	-1	5	-218
Räntekänslighet (%)	2	2	3	3	2
Energikostnad (kr/kvm)	332	299	263	268	234

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 578 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 578 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Årets förlust är i sig ingen direkt anledning till höjda medlemsavgifter, däremot ser föreningen ständigt över sin finansiella situation och tar höjd för nuvarande och eventuella kommande förändringar i föreningens utgifter. Intressantare än föreningens resultat på sista raden är föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde är också något negativt, men avsevärt mindre negativt än resultatet och styrelsens prognos är att det ska vara fortsatt stabilt under 2025, varför man inte sett något behov av höjda avgifter för det kommande året. Beslutet kan naturligtvis revideras under 2025 om läget förändras.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid jämförelseårets ingång enl fastställd balansräkning	1 533 000	1 030 000	272 898	0	-2 116 846
Justerade belopp vid jämförelseårets ingång	1 533 000	1 030 000	272 898	0	-2 116 846
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			49 800		-49 800
Årets förlust					-151 463
Justerade belopp vid årets ingång	1 533 000	1 030 000	322 698	0	-2 318 109
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			49 800		-49 800
Årets förlust					-53 055
Belopp vid årets utgång	1 533 000	1 030 000	372 498	0	-2 420 964

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämman förfogande står	
balanserad förlust	-2 318 109
Avsättning till yttre reparationsfond	-49 800
årets förlust	<u>-53 055</u>
	-2 420 964
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-2 420 964</u>
	-2 420 964

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		528 416	476 656
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>8 033</u>
		528 416	484 689
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-466 981	-492 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-55 392</u>	<u>-89 444</u>
		-522 373	-581 927
Rörelseresultat		6 043	-97 238
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		468	1 279
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-59 566</u>	<u>-55 504</u>
		-59 098	-54 225
Resultat efter finansiella poster		-53 055	-151 463
Årets resultat		<u>-53 055</u>	<u>-151 463</u>

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

1 553 851

1 563 443

Inventarier, verktyg och installationer

4

21 466

67 266

1 575 317

1 630 709

Summa anläggningstillgångar

1 575 317

1 630 709

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 345

52 103

51 345

52 103

Kassa och bank

Kassa och bank

206 643

222 187

Summa kassa och bank

206 643

222 187

Summa omsättningstillgångar

257 988

274 290

SUMMA TILLGÅNGAR

1 833 305

1 904 999

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 533 000	1 533 000
Upplåtelseavgifter	1 030 000	1 030 000
Fond för yttre underhåll	372 498	322 698
	<u>2 935 498</u>	<u>2 885 698</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 367 909	-2 166 646
Årets resultat	-53 055	-151 463
	<u>-2 420 964</u>	<u>-2 318 109</u>

Summa eget kapital

514 534

567 589

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut	623 290	0
Summa långfristiga skulder	<u>623 290</u>	<u>0</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	545 875	1 167 500
Leverantörsskulder	55 880	55 351
Aktuell skatteskuld	1 377	1 446
Övriga skulder	494	12 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 855	100 829
Summa kortfristiga skulder	<u>695 481</u>	<u>1 337 410</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 833 305

1 904 999

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		6 043	-97 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		55 392	89 444
Erhållen ränta m.m.		468	1 279
Erlagd ränta		-59 566	-55 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 337	-62 019
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		156	13 021
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		529	30 749
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-20 231	14 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-17 209	-4 131
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		1 665	0
Amortering långfristiga lån		0	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 665	-10 000
Förändring av likvida medel		-15 544	-14 131
Likvida medel vid årets början		222 187	236 318
Likvida medel vid årets slut		206 643	222 187

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Ingen avskrivning görs på det ursprungliga anskaffningsvärdet av byggnaden då det är så lågt i förhållande till taxerings- och marknadsvärde.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Övriga externa kostnader	2024	2023
Fjärrväme	132 070	120 162
Vatten och avlopp	37 722	30 179
El	22 388	22 612
Tomträttsavgäld	48 250	41 500
Fastighetsförsäkring	32 593	31 340
Bredband	46 103	36 540
Reparation och underhåll	48 945	73 403
Fastighetsskatt	21 190	20 657
Förvaltning	40 206	39 538
Övriga kostnader	37 514	76 552
	466 981	492 483

NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 614 600	1 614 600
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 614 600	1 614 600
	Ingående avskrivningar	-51 157	-41 565
	Årets avskrivningar	-9 592	-9 592
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 749	-51 157
	Utgående redovisat värde	1 553 851	1 563 443
	 Redovisat värde byggnader	 1 553 851	 1 563 443
	 <i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	16 600 000	16 600 000
	varav byggnader:	6 600 000	6 600 000
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	399 250	399 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 250	399 250
	Ingående avskrivningar	-331 984	-252 132
	Årets avskrivningar	-45 800	-79 852
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-377 784	-331 984
	Utgående redovisat värde	21 466	67 266
Not 5	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	623 290	0
		623 290	0
	Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m 2020 upp som kortfristiga skulder.		
Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 197 500	1 197 500

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Bromma

Johan Jönsson

Magnus Karlsmyr

Jolanta Rozenek

Casper Scherdin

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Johan Söderberg
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.