

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Omnia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bollgaraget. Föreningens andel är 13,73 procent. Samfälligheten förvaltar delad garage.

Styrelsen

Pauline Minas	Ordförande
Arman Borghem	Ledamot
Ioannis Ormanidis	Ledamot
Batuhan Pek	Ledamot
Emrah Yalcin	Ledamot

Johan Gyhlenius	Suppleant	
Soma Pirot	Suppleant	avgått under december 2022
Angelica Stenros	Suppleant	avgått under december 2022

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Soma Pirot och Angelica Stenros.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Svensson

Ordinarie Extern

Sund Revision AB

Valberedning

Oscar Nyberg
Sandra Schytzer
Anna Sjölund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Laboratoriet 1	2018	Sundbyberg
Docenten 1	2018	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2017 - 2019 och består av 5 flerbostadshus.

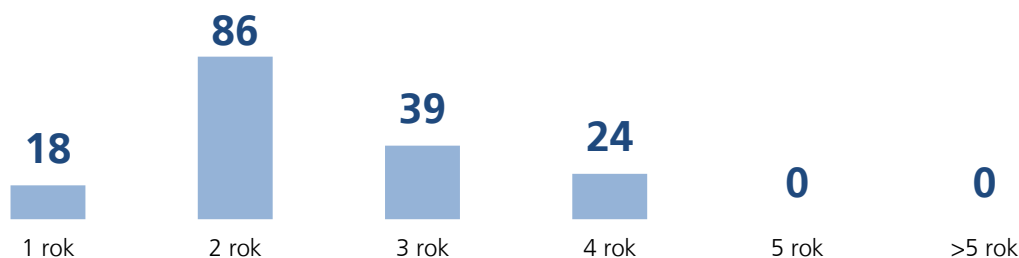
Fastigheternas värdeår är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 991 m², varav 10 009 m² utgör boyta och 1 982 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 167 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Oljning fasta bord och stolar trä	2023
Byte strid sand	2023
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2023
Rengöring av ventilationssystem	2023
Slamsugning av brunnar	2023
Dammbindning golv	2024
OVK	2024
Slamsugning av brunnar	2026
Målning ståldörr	2026
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2028
Byte fasta bord och stolar trä	2028
Byte strid sand	2028

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	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)

Övrig information

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna (före detta Sveriges BostadsrättsCentrum SBC). Syftet med medlemskapet är att vi får stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information utkommer vid behov. Medlemmarna kan prenumerera på bostadsrättsföreningens nyhetsbrev och annan information digitalt. Vid behov delas information ut till samtliga medlemmar och/eller sätts upp i entréerna. Viktig information och nyheter uppdateras även på **föreningens hemsida www.brfromnia.se**.

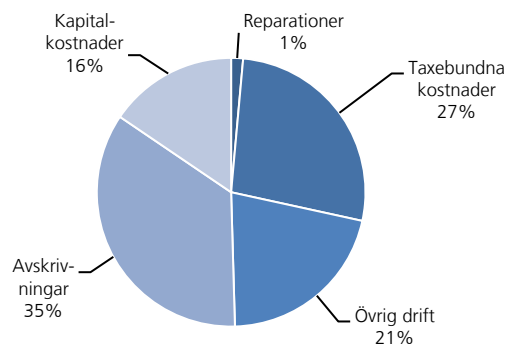
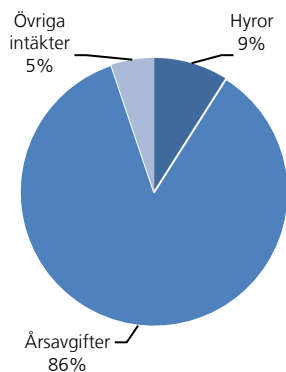
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-06-01 med 15 % och 2023-07-01 med ytterligare 10%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 856 422	5 668 612
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 921 224	8 676 624
Finansiella intäkter	4 614	13 049
Ökning av kortfristiga skulder	0	975 154
	8 925 838	9 664 827
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 608 437	4 106 196
Finansiella kostnader	1 425 834	1 763 563
Ökning av kortfristiga fordringar	299 826	17 758
Minskning av långfristiga skulder	5 221 981	589 500
Minskning av kortfristiga skulder	320 902	0
	11 876 979	6 477 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 905 281	8 856 422
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 951 142	3 187 810

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 167 st
Överlåtelse under året: 24 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 226
Tillkommande medlemmar: 36
Avgående medlemmar: 36
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 226

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	765	765	762	564
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 312	14 834	14 892	14 948
Elkostnad/m ² totalyta	78	54	38	34
Värmekostnad/m ² totalyta	50	53	55	32
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	40	37	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	176	205	155
Soliditet (%)	78	77	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-326	-397	-251	-62
Nettoomsättning (tkr)	8 899	8 622	8 612	6 337

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 009 m² bostäder och 1 982 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	344 602 500	0	0	344 602 500
Upplåtelseavgifter	176 947 500	0	0	176 947 500
Fond för yttre underhåll	1 011 814	300 000	-188 186	900 000
S:a bundet eget kapital	522 561 814	300 000	-188 186	522 450 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 721 604	-300 000	-209 257	-1 212 347
Årets resultat	-325 789	-325 789	397 443	-397 443
S:a fritt eget kapital	-2 047 393	-625 789	188 186	-1 609 790
S:a eget kapital	520 514 421	-325 789	0	520 840 210

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-325 789
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 421 604
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	-2 047 393

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 047 393
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 899 258	8 622 172
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 966	54 452
Summa rörelseintäkter		8 921 224	8 676 624
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 049 631	-3 597 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 278	-312 120
Personalkostnader	Not 6	-193 528	-196 610
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 217 356	-3 217 356
Summa rörelsekostnader		-7 825 793	-7 323 552
RÖRELSERESULTAT		1 095 431	1 353 071
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 614	13 049
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 425 834	-1 763 563
Summa finansiella poster		-1 421 220	-1 750 514
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-325 789	-397 443
ÅRETS RESULTAT		-325 789	-397 443

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	659 977 254	663 194 611
Summa materiella anläggningstillgångar	659 977 254	663 194 611
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	659 977 254	663 194 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	35 391	540
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	6 162 094	8 524 194
Summa kortfristiga fordringar	6 197 485	8 524 734
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	117 151	441 218
Summa kassa och bank	117 151	441 218
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 314 636	8 965 952
SUMMA TILLGÅNGAR	666 291 891	672 160 562

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		521 550 000	521 550 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 011 814	900 000
Summa bundet eget kapital		522 561 814	522 450 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 721 604	-1 212 347
Årets resultat		-325 789	-397 443
Summa fritt eget kapital		-2 047 393	-1 609 790
SUMMA EGET KAPITAL		520 514 421	520 840 210
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	62 032 519	110 000 000
Summa långfristiga skulder		62 032 519	110 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	81 200 000	38 454 500
Leverantörsskulder		592 538	936 966
Skatteskulder		87 620	76 620
Övriga skulder		1 095 830	1 035 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	768 963	816 694
Summa kortfristiga skulder		83 744 951	41 320 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		666 291 891	672 160 562

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	7 655 703	7 652 131
Hyror garagemoms	803 025	654 045
Vattenintäkter moms	59 948	0
Varmvattenintäkter	270 788	294 327
Övriga debiterade avgifter	0	600
Överlåtelse/pantsättning	65 205	0
Avgift andrahandsuthyrning	44 515	21 087
Öresutjämning	75	-18
	8 899 258	8 622 172

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	52 988
Övriga intäkter	21 966	1 464
	21 966	54 452

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	139 642	117 000
	Fastighetsskötsel beställning	29 875	7 142
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	189 285	169 106
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 438	26 701
	Snöröjning/sandning	54 013	68 088
	Städning entreprenad	157 948	145 441
	Städning enligt beställning	45 199	11 149
	Mattvätt/Hyrmattor	11 693	10 972
	Hissbesiktning	7 480	7 363
	Bevakning	18 892	1 061
	Gemensamma utrymmen	1 361	0
	Garage/parkering	2 050	0
	Sophantering	0	6 611
	Serviceavtal	56 819	44 174
	Förbrukningsmateriel	81 140	103 064
	Teleport/hissanläggning	14 175	14 175
	Brandskydd	40 686	32 740
		852 696	764 786
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	4 493	2 723
	Entré/trapphus	27 002	50 183
	Lås	42 328	2 908
	VVS	0	5 790
	Värmeanläggning/undercentral	3 935	0
	Ventilation	13 209	0
	Elinstallationer	7 438	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 656	27 283
	Hiss	20 100	27 085
	Garage/parkering	11 136	0
		131 297	115 972
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	40 875
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	1 061
	Balkonger/altaner	0	146 250
		0	188 186
	Taxebundna kostnader		
	El	930 763	542 642
	Värme	596 096	531 180
	Vatten	441 511	395 382
	Sophämtning/renhållning	510 083	480 292
	Grovsopor	1 229	0
		2 479 682	1 949 496
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 867	102 342
	Samfällighetsavgift	0	11 115
	Kabel-TV	435 780	427 259
		536 647	540 716
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 310	38 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 049 631	3 597 466

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	7 245	0
	Medlemsinformation	0	410
	Tele- och datakommunikation	1 622	1 506
	Inkassering avgift/hyra	8 717	3 030
	Hysesförluster	7	0
	Övriga förluster	3 758	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	15 375	4 524
	Styrelseomkostnader	3 780	7 710
	Fritids- och trivselkostnader	3 695	993
	Förvaltningsarvode	163 033	159 560
	Administration	115 845	24 968
	Korttidsinventarier	6 349	0
	Konsultarvode	10 082	83 789
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 520	9 380
		365 278	312 120
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	147 900	150 800
	Sociala kostnader	45 628	45 810
		193 528	196 610
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 217 356	3 217 356
		3 217 356	3 217 356

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	672 025 000	672 025 000
	Utgående anskaffningsvärde	672 025 000	672 025 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 830 389	-5 613 033
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 217 356	-3 217 356
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 047 746	-8 830 389
	Planenligt restvärde vid årets slut	659 977 254	663 194 611
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	191 822 563	191 822 563
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	284 931 000	202 831 000
	Taxeringsvärde mark	105 000 000	83 000 000
		389 931 000	285 831 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	385 000 000	282 000 000
	Lokaler	4 931 000	3 831 000
		389 931 000	285 831 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	160 897	55 090
	Klientmedel hos SBC	4 733 845	7 364 772
	Fordringar	165 137	5 969
	Fordringar kreditfakturor	47 931	47 931
	Räntekonto hos SBC	1 054 285	1 050 433
		6 162 094	8 524 194
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	900 000	600 000
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-188 186	0
	Vid årets slut	1 011 814	900 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Danske Bank	1,020 %	0	8 454 500	
Danske Bank	1,600 %	60 000 000	60 000 000	2024-04-02
Danske Bank	0,290 %	30 000 000	30 000 000	2023-03-31
Danske Bank	0,360 %	50 000 000	50 000 000	2023-03-31
Danske Bank	1,102 %	3 232 519	0	2025-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		143 232 519	148 454 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-81 200 000	-38 454 500	
		62 032 519	110 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 137 232 519 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	83 800	83 800
Sociala avgifter	26 330	24 688
Ränta	4 208	4 873
Avgifter och hyror	654 625	703 334
	768 963	816 694

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Räntorna på föreningens lån förväntas öka på grund av Riksbankens räntehöjningar.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2023

Pauline Minas
Ordförande

Arman Borghem
Ledamot

Ioannis Ormanidis
Ledamot

Batuhan Pek
Ledamot

Emrah Yalcin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Sund Revision AB

Bo Svensson
Extern revisor

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 2022-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2022 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 2023-04-26



Bo Svensson
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se