

Årsredovisning 2025

Önnereds Äng Bostadsrättsförening

716444-8883



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Önnereds Äng Bostadsrättsförening

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-06 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
Fiskebäck 86:2		Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 689 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 689 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Wennström	Ordförande
Cecilia Andersson Edvall	Styrelseledamot
Thore Sjöstrand	Styrelseledamot
Zed Benny Robert Bjälldal	Styrelseledamot
Paul Boqvist	Suppleant

Valberedning

Ingela Jakobsson
Anne Fagerholm von Schedvin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Håkan Rist Auktoriserad revisor Baker Tilly Guide AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Rengöring av samtliga ventilationskanaler
- 2024-2026** ● Årlig service samtliga värmepannor
- 2025** ● Renovering av linoleummattor entréer flerbostadshus
Uppdatering av brandskydd, renovering brandskyddsvägg parhusvindar samt ny brandskyddsutrustning flerbostadshus
- 2025-2026** ● Rengöring och behandling av takpannor,nocktätning

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av områdets söderfasader

Avtal med leverantörer

Bredband, tv och telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Gräsklippning, snöröjning, skötsel av utomhusmiljö	Roger Borggren AB
Intresseorganisation, webbsida	Bostadsrätterna
Konsult upphandlingar och underhåll	Mårtensson & Håkansson Byggrådgivning AB
Lån	Handelsbanken
Lås och låssystem	Låsspecialisten BR Nykom AB
Renovering linoleummattor	Peca Golvvård AB
Reparationer	Byggruppen
Service och reparation värmepannor	SVOKS
Takrenovering	Takhem i väst AB

Övrig verksamhetsinformation

Året startade med en tragisk nyhet, föreningens dåvarande ordförande hade gått bort efter en tids sjukdom. För övriga styrelse och valberedning följde en både sorglig och intensiv period. Årsstämman fick tidigareläggas och tre nya ledamöter valdes in i styrelsen.

Under våren skapades nya digitala rutiner, med bland annat delad styrelsemejl och en föreningshemsida. Flera informationsbrev har gått ut till alla boende och anhöriginformationen har uppdaterats. De medlemmar som föredrar det kan numera få alla utskick som mejl. Under året har två försäljningar skett och två nya medlemmar välkomnats.

Den nya styrelsen har, också i samverkan med vår förvaltare Nabo, fortsatt arbeta med att digitalisera styrelsearbete och arkiv. Sammantaget har 11 styrelsemöten hållits under året och långt fler kontakter och diskussioner mellan mötena. Entrén till ena cykelrummet har renoverats. En upphandling har gjorts av en takbehandling som beräknas förlänga livslängden på föreningens tak med 15 år. Samtidigt har alla hängreännor rengjorts. Upphandling har också gjorts gällande mattrenovering i entreerna på flerbostadshusen. Ytterligare upphandling har påbörjats avseende målning av områdets söderfasader.

Laddningsrutiner för elbilar har färdigställts och den som önskar kan kvittera ut användarkort. Brandskyddet har uppdaterats med renovering av mellanvägg på parhusens vindar, nya brandsläckare i flerbostadshus och i soprum. Styrelsen har också utvecklat rutiner för kontinuerlig systematisk kontroll av både brandskydd och andra funktioner i byggnaderna.

Styrelsen har under 2025 tillsammans och individuellt deltagit i olika utbildningar och föredrag, både via dator och på plats. Det och årets många uppgifter har bidragit till att ett riktigt bra lagarbete i styrelsen utvecklats. Det råder god stämning och ömsesidigt ansvarstagande i styrelsen, precis som i hela området.

Styrelsen och vi alla kan vara stolta och tacksamma över att även i år bibehållit god nivå på trivsel, samtalston, glädje och respekt bland boende i Önnereds Äng Bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och kassaflödet bra, även om marginalerna i en liten förening som vår naturligtvis är begränsade. Styrelsen arbetar aktivt för att hålla nere såväl löpande kostnader som underhållskostnader utan att göra avkall på förvaltningen.

Under verksamhetsåret 2025 omförhandlades föreningens tre lån. De flyttades över från Swedbank till Handelsbanken och är nu bundna på tre olika perioder till följande ränta (lägre än tidigare):

1 år 2,47 %,

2 år 2,67 %,

3 år 2,62 %

I samband med omförhandlingen har föreningen också utökat lånen med 500 tkr för att täcka kostnaden för takrenovering.

Enligt tidigare beslut höjdes avgifterna med 6% från och med mars 2025. Detta skedde i samband med att det tidsbegränsade tillägget för föreningens nya låssystem var färdigbetalat och därmed blev det ingen större skillnad i månadskostnad. På grund av ökade kostnadsnivåer beslutade styrelsen om en justering av månadsavgifterna, en höjning med 6% från och med 1 januari 2026. Inga ytterligare avgiftshöjningar är planerade.

Inför bokslutet 2025 valde föreningen att tidigarelägga övergången till de nya redovisningsreglerna, K3, som gäller för alla bostadsrättsföreningar från 2026. Det innebär att kostnaden för första etappen av takrenovering beräknas kunna skrivas av på 15 år efter färdigställande. Genom att fördela kostnaden för takrenovering över tid belastar avskrivningarna föreningens resultat negativt, medan föreningens likviditet eller kassaflöde vid själva avskrivningstillfället inte påverkas. På rakare språk: trots ett negativt årsresultat är ekonomin god.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 791 745	1 754 265	1 552 650	1 402 944
Resultat efter fin. poster	-225 700	-188 579	201 811	-242 516
Soliditet (%)	13	14	15	15
Yttre fond	1 514 662	1 327 113	1 029 113	995 704
Taxeringsvärde	55 749 000	57 099 000	55 293 000	55 293 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 015	985	919	851
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	94,8	100,0	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 744	9 478	9 533	10 056
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 744	9 478	9 533	10 056
Sparande / kvm totalyta, kr	181	146	233	127
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	61	58	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	36	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	106	97	89	73
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	2,79	1,90	1,23
Räntekänslighet (%)	9,60	9,62	10,37	11,81

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 värme (totalt 67 872 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 vid förlust

Föreningens sparande har ökat under året till tillfredsställande nivåer och det görs löpande en analys av ekonomin för att se över behovet av avgiftshöjningar utifrån kostnadsläget. Så länge inget större sker i ekonomin som helhet ser vi positivt på föreningens framtida ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 910 302	-	-	1 910 302
Fond, yttre underhåll	1 327 113	-	187 549	1 514 662
Balanserat resultat	-351 932	-188 579	-187 549	-728 060
Årets resultat	-188 579	188 579	-225 700	-225 700
Eget kapital	2 696 904	0	-225 700	2 471 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-728 060
Årets resultat	-225 700
Totalt	-953 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	427 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-23 724
Balanseras i ny räkning	-1 357 036
	-953 760

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	1 791 746	1 754 265
Övriga rörelseintäkter	3	-5	-4
Summa rörelseintäkter		1 791 741	1 754 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-858 430	-1 150 484
Övriga externa kostnader	9	-143 589	-135 001
Personalkostnader	10	-48 598	-33 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 732	-195 398
Summa rörelsekostnader		-1 558 348	-1 513 946
RÖRELSERESULTAT		233 392	240 316
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 619	19 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-461 711	-448 282
Summa finansiella poster		-459 092	-428 895
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-225 700	-188 579
ÅRETS RESULTAT		-225 700	-188 579

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	17 476 583	17 980 595
Maskiner och inventarier	13	30 066	33 786
Pågående projekt	14	399 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 905 649	18 014 381
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 905 649	18 014 381
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	-900
Övriga fordringar	15	19 731	5 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	60 054	58 726
Summa kortfristiga fordringar		79 788	63 372
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 439 293	1 040 074
Summa kassa och bank		1 439 293	1 040 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 519 081	1 103 446
SUMMA TILLGÅNGAR		19 424 730	19 117 827

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 910 302	1 910 302
Fond för yttre underhåll		1 514 662	1 327 113
Summa bundet eget kapital		3 424 964	3 237 415
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-728 060	-351 932
Årets resultat		-225 700	-188 579
Summa ansamlad förlust		-953 760	-540 511
SUMMA EGET KAPITAL		2 471 204	2 696 904
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 654 065	0
Summa långfristiga skulder		9 654 065	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 804 000	16 007 977
Leverantörsskulder		227 273	122 130
Skatteskulder		10 915	14 042
Övriga kortfristiga skulder		17 728	28 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	239 545	248 470
Summa kortfristiga skulder		7 299 461	16 420 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 424 730	19 117 827

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	233 392	240 316
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	507 732	195 398
	741 124	435 714
Erhållen ränta	2 619	19 387
Erlagd ränta	-475 515	-424 866
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	268 228	30 235
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 416	9 015
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	96 319	88 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348 132	128 229
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-399 000	30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-399 000	30 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-49 912	-92 725
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	450 088	-92 725
ÅRETS KASSAFLÖDE	399 220	65 504
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 040 074	974 570
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 439 293	1 040 074

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Önnereds Äng Bostadsrättsförening 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,85 %
Yttertak	5,56 %
Fasader	6,95 %
Fönster	6,95 %
Stamledningar VA	4,17 %
Stamledningar Värme	1,85 %
Ventilation	4,90 %
El	2,78 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 672 196	1 592 568
Värme	80 493	59 648
Övriga intäkter	39 057	102 049
Summa	1 791 746	1 754 265

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-4
Summa	-5	-4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	252 876	247 656
Besiktning och service	4 858	10 885
Trädgårdsarbete	409	29 522
Snöskottning	1 294	21 594
Övrigt	0	3 110
Summa	259 436	312 767

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	20 849	0
Tvättstuga	2 386	0
Vind	4 452	0
Dörrar och lås/porttele	7 375	50 051
Värme	29 643	54 576
Tak	1 672	0
Fönster	0	20 425
Summa	66 377	125 052

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Vind	23 724	0
Dörrar och lås/porttele	0	239 451
Summa	23 724	239 451

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	105 029	102 732
Vatten	73 414	60 319
Sophämtning	34 321	27 883
Summa	212 764	190 934

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 521	47 810
Bredband	89 780	88 080
Fastighetsskatt	154 828	146 390
Summa	296 129	282 280

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	860	35 610
Övriga förvaltningskostnader	34 185	30 187
Revisionsarvoden	19 125	17 500
Ekonomisk förvaltning	54 200	51 704
Konsultkostnader	35 219	0
Summa	143 589	135 001

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 100	30 000
Sociala avgifter	4 498	3 063
Summa	48 598	33 063

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	461 684	448 125
Övriga räntekostnader	27	157
Summa	461 711	448 282

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 342 903	21 342 903
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 342 903	21 342 903
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 362 308	-3 170 320
Årets avskrivning	-504 012	-191 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 866 320	-3 362 308
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 476 583	17 980 595
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 133 600</i>	<i>1 133 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 658 000	22 658 000
Taxeringsvärde mark	33 091 000	34 441 000
Summa	55 749 000	57 099 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 196	0
Årets inköp	0	37 196
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 196	37 196
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 410	0
Årets avskrivning	-3 720	-3 410
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 130	-3 410
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 066	33 786

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	67 196
Årets investeringar	399 000	0
Omfört till Byggnad	0	-67 196
Summa pågående arbeten	399 000	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 954	5 546
Övriga fordringar	15 777	0
Summa	19 731	5 546

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 642	4 918
Försäkringspremier	17 475	16 569
Bredband	22 758	22 445
Förvaltning	15 179	14 794
Summa	60 054	58 726

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2025-08-25	3,12 %		5 619 977
Swedbank	2025-10-28	3,50 %		6 304 000
Swedbank Hypotek AB	2025-05-23	2,96 %		4 084 000
Stadshypotek	2027-06-01	2,67 %	4 084 000	
Stadshypotek	2028-09-01	2,62 %	5 570 065	
Stadshypotek	2026-10-30	2,47 %	6 804 000	
Summa			16 458 065	16 007 977
Varav kortfristig del			6 804 000	16 007 977

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 458 065 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 001	2 203
El	6 235	9 619
Utgiftsräntor	50 191	63 995
Vatten	6 152	5 083
Förutbetalda avgifter/hyror	154 966	149 570
Beräknat revisionsarvode	19 000	18 000
Summa	239 545	248 470

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 524 000	20 524 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Göteborg

Lennart Wennström
Ordförande

Cecilia Andersson Edvall
Styrelseledamot

Thore Sjöstrand
Styrelseledamot

Zed Benny Robert Bjälldal
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Guide AB
Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 11:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.03.2026 16:27

DOCUMENT ID:

BJ6D6XgsZe

ENVELOPE ID:

HJx3wp7eoZe-BJ6D6XgsZe

DOCUMENT NAME:

Önnereds Äng Bostadsrättsförening, 716444-8883 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

7b64996aa2111151c5c12107beefe5144bf10473489466
ace7c9b2391fa0b06e791729689ea529bb0d5c8d3205ed
1eea08b8c9c6c5d0f394ae59d616d1308bf7

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. Zed Benny Robert Bjälldal Zed.bjalldal@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 17:26 24.03.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.140.173
2. CECILIA ANDERSSON ED VALL cecilia.edwall@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 18:57 24.03.2026 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.135.250
3. Lennart Wennström lennart.wennstrom43@icloud.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 22:25 24.03.2026 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.134.118
4. THORE SJÖSTRAND thore4806@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 08:51 24.03.2026 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.133.152
5. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertilly.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:46 25.03.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.67.85

* 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 Önnereds Äng Bostadsrättsförening
Org.nr. 716444-8883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Önnereds Äng Bostadsrättsförening för år 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 den 31 december 2025 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.

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 den 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. Den 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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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 Önnereds Ång Bostadsrättsförening för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Alingsås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly Guide AB

Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 11:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.03.2026 16:27

DOCUMENT ID:

HJaw6mlsbe

ENVELOPE ID:

rk3D6Qejbl-HJaw6mlsbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Önnared Äng BRF 251231.pdf

4 pages

SHA-512:

3b2145f27bf36394a27c730a193bfb3d9e4b94c9042447
21676bc76a992489f1487dbb136db3fd5fe61e659620ed
0e6f1505efa946a49a3607ef8f886cc58522

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Håkan Rist	 Signed	25.03.2026 11:46	eID	Swedish BankID
hakan.rist@bakertilly.se	Authenticated	25.03.2026 11:46	Low	IP: 212.247.67.85

* 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