



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ontario

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen Ontario registrerades 2016-09-22 . Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdeskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten, förbrukning av el vid laddstolpar, uthyrning av garage via parkeringsbolag samt uthyrning av lokal.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lidingö Torselden 8	2017	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt: byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. Fastigheten har åsatts värdeår 2023. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. För egna lokaler (lokal och garage) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt från och med värdeåret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023 .

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 4368 kvm. Och en lokal om 75 kvm samt 2 parkeringsplatser utomhus. Dessutom finns garage i 2 plan som förvaltas av extern part.

Styrelsens sammansättning

Andreas Holmberg	Styrelseledamot till 4 februari 2025
Emilia Sjöblom	Styrelseledamot till 4 februari 2025
Fredrik Andrén	Styrelseledamot till 4 februari 2025
Louise Eckerbom	Styrelseledamot till 14 augusti 2025
Terje Larsson	Styrelseledamot till 16 oktober 2025
Michael Tranell	Styrelseledamot, Ordförande
Annette Falkenström	Styrelseledamot
Charlotte Bergman	Styrelseledamot
Emelie Holmer	Styrelseledamot
Pia Nygård	Styrelseledamot

Valberedning

Malin Hansson
Martin Fredriksson
Sten Forsberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lars Jäderström Auktoriserad revisor Strawberry Audit AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-27. för att välja ny styrelse från de boende..

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-01. för att bekräfta beslut från ordinarie stämma om att anta nya stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Under våren 2026 kommer det att tas fram en underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Lidingö Stad
Brandrelaterade varor o tjänster	Presto Brandsäkerhet AB
Dörrautomatik/portar	Sickla Låsteknik AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Elavtal	Godel I Sverige AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsförsäkring	Sthlms Stads Brandförsäkringskontor AB
Fastighetsförvaltning / Teknisk administration / Fastighetsskötsel	SBC AB
Fastighetslån	Solifast Finansiering KB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Garageuthyrning	Apcoa Parking Sverige AB
Hemsida	Simply Brf AB
Hissar service	Kone AB
Individuell mätning/IMD	Infometric AB
Laddning bilar/MC	Waybler AB
Låshantering	Assa Abloy Opening Solutions Sweden AB
Returmaterial, återvinning	Prezero Recycling AB
Revision	Strawberry Audit AB
Snöröjning	Lidingö Rental AB
Trapphusstädning	SBC AB
TV/Bredband	Tele2 Sverige AB
Ventilation mfl installationer	Intec Projektstyrning Stockholm AB

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen Ontario har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har 2017 förvärvat samtliga andelar i Tors Fyr Ekonomisk förening som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Torselden 8. Tors Fyr Ekonomisk förening har därefter genom fusion gått upp i föreningen. Genom fusionen har bostadsrättsföreningen blivit ägare till fastigheten Torselden 8. Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Föreningens fastighet belastas av servitut främst avseende väg, balkonger och parkeringsplatser. Föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning, Lidingö Torselden GA:2 avseende ytor för in- och utfart. Dessutom finns avtal om nyttjande av sandlåda. I fastigheten finns utöver lägenheter, en gemensamhetslokal (hyrs ut externt fr o m 13 december 2025), garage, cykelrum, barnvagnsrum samt utrymme för källsortering av sopor.

Föreningens fastighet, Torselden 8 är Svanenmärkt. Detta är en miljömärkning som innebär att miljökraven enligt Miljömärkning Sverige har uppfyllts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Patriam som utvecklade fastigheten har garanterat räntenivån på föreningens lån till 3,25% under 3 år, detta innebär att en räntekompensation erhållits i fram till mitten av februari 2027.

Under året har amortering av föreningens lån skett med 300.000 kronor i juni samt med ytterligare 100.000 kronor i december i samband med försäljning av inventarier från lokalen. Amorteringarna innebär en minskning av räntekostnaderna.

Inför 2026 har styrelsen fattat beslut om att höja avgifterna för lägenheter och parkering med 2% samt varmvatten med c:a 8%.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amortering och avsättning till yttre fond.

Förändringar i avtal

Föreningen har omförhandlat avtalet med SBC avseende fastighetsskötsel. Det innebär att fr o m januari 2026 minskar SBCs tillsyn och kostnaderna för fastighetsskötseln minskar med 35%, c:a 78.000 kronor.

Avtal har under året tecknats med Intec Projektstyrning AB gällande ventilation och andra installationer.

För hantering av föreningens hemsida tecknades avtal med Simply Brf under hösten då det inte längre var möjligt att använda den s. k Boendeappen som Patriam tillhandahöll tidigare. Brandsläckare har monterats i respektive port. I samband med detta tecknades avtal med Presto Brandsäkerhet AB.

Under sommarhalvåret 2025 anlätades Veteranpoolen för trädgårdsskötsel. Trädgårdsskötsel skulle egentligen ha hanterats av Serneke fram till tvåårs-besiktningen.

Övriga uppgifter

Under våren 2025 skedde successivt en överlämning från Patriam till den nya styrelsen, dokumentation och handlingar övertogs.

Under året har reviderade stadgar framtagits, beslutats om på två på varandra följande föreningsstämmor samt registrerats hos Bolagsverket i september.

Uthyrningen av garageplatser har under året ökat succesivt med 12 platser vilket innebär att det per årsskiftet 2025/2026 i stort sett är fullt uthyrt. Dock finns fortsatt ett antal lediga MC-platser.

Under hösten har arbete pågått med att hyra ut gemensamhetslokalen för att på så sätt skapa intäkter. Detta resulterade i att företaget Bike is Back AB (Cykelförsäljning och verkstad) hyr lokalen fr om 13 december 2025, inledningsvis har ett 1-årigt avtal tecknats med möjlighet till förlängning. I samband med uthyrningen har inventarierna i lokalen auktionerats ut bland medlemmarna.

Under året har fem Nyhetsbrev delgivits medlemmarna och den 9 december var det julmingel för medlemmarna i lokalen.

Garantiåtagande: Den 7 januari 2025 begärdes Serneke Sverige AB i konkurs vid Göteborgs Tingsrätt. Bolaget har anlitats som totalentreprenör av Brf Ontario för produktion av föreningens fastighet. Överenskommelse om slutlig reglering av entreprenaden mellan Brf Ontario och Serneke Sverige AB träffades i december 2024. Konkursen har inneburit att Serneke Sverige AB inte kan fullgöra sina garantiåtaganden gentemot föreningen. För fullgörandet av garantiåtagandena erhöll Brf Ontario den 7 juni 2022 en borgensförbindelse från Serneke Group AB. Borgensåtagandet är maximerat till 6.860.000 kronor under garantitiden och gäller fram till den dag som inträffar fem år efter entreprenadens godkännande.

Serneke Group AB förvärvades i december 2024 av Ola Serneke Holding Fastigheter1 AB, bolaget har därefter bytt namn till Törnskogens Fastighetsförvaltning i Solna AB (Nedan kallat "Törnskogen").

Brf Ontario har under året etablerat kontakt med Törnskogen, under våren skedde detta från Patriam via advokatbyrå. I månadsskiftet april/maj knöts kontakt mellan styrelsen och Törnskogen som utlovade att alla garantiärenden skulle hanteras. Listor och underlag delgavs Törnskogen. Därefter skedde diverse kommunikation utan att något konkret hände.

I början av hösten tryckte styrelsen på ytterligare, den advokatbyrå som tidigare använts konsulterades också. Viss kommunikation skedde därefter, listor och underlag skickades på nytt till Törnskogen liksom ytterligare underlag. I mitten av december utlovade Törnskogen besök på plats i januari 2026 för att inspektera garantifelen.

Föreningen har under året lagt ut ett belopp om 129.989 kronor avseende garantiåtgärder som är förknippade med ventilation, portar samt trädgårdsskötsel.

I juni 2026 kommer 2-års besiktning av entreprenaden att genomföras.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 388 439	3 706 892	295 000
Resultat efter fin. poster	-5 282 279	-6 324 267	31 831 893
Soliditet (%)	88	88	-
Yttre fond	266 940	133 470	-
Taxeringsvärde	221 971 000	207 800 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	710	674	61
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,4	71,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 759	13 829	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 955	10 022	13 599
Sparande / kvm totalyta, kr	39	-137	-477
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	42	5
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	48	63	29
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	11	2
Energikostnad / kvm totalyta, kr	104	116	34
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	-	-
Räntekänslighet (%)	19,36	20,52	225,1

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 121 571 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

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Kassaflödet för 2025 är negativt, - 1.291.013 kronor. Reglering av fordringar och skulder kopplade till slutavräkningen i december 2024 förklarar en stor del av beloppet liksom amorteringarna om sammanlagt 400.000 kronor. Utgående likvida medel uppgår till 619.715 kronor.

Åtgärder som kommer påverka kassaflödet positivt 2026 är att avtalet avseende fastighetsskötsel har omförhandlats, att lokalen är uthyrd samt att garaget i det närmaste är fullt uthyrt. Om möjlighet finns är avsikten att fortsatt amortera successivt på lånen.

Kassaflödet från den löpande verksamheten för 2026 bedöms bli positivt.

Inga lån kommer att omplaceras under 2026, vilket innebär att räntan netto under 2026 efter räntekompensation fortsatt kommer vara 3,25%. Årsavgiften 2026 har höjts med 2%. Ingen ytterligare höjning bedöms behövas under 2026. Eventuell höjning av avgiften inför 2027 är främst beroende på faktorer som den allmänna inflationen, el/värme-kostnader, räntekostnader (ett lån ska läggas om 2027 och räntekompensationen förvinns i mitten av februari 2027) samt förändrad avsättning till underhållsfond beroende på beräkningar i framtagna Underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	465 922 500	-	-	465 922 500
Fond, yttre underhåll	133 470	-	133 470	266 940
Balanserat resultat	759 182	-6 324 267	-133 470	-5 698 555
Årets resultat	-6 324 267	6 324 267	-5 282 279	-5 282 279
Eget kapital	460 490 885	0	-5 282 279	455 208 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 565 085
Årets resultat	-5 282 279
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 470
Totalt	-10 980 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-10 980 834

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	4 388 439	3 706 892
Övriga rörelseintäkter	3	80 948	415 340
Summa rörelseintäkter		4 469 387	4 122 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 800 013	-1 281 249
Övriga externa kostnader	8	-462 059	-751 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 520 272	-5 500 100
Summa rörelsekostnader		-7 782 343	-7 532 727
RÖRELSERESULTAT		-3 312 956	-3 410 494
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		386 638	10 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 355 961	-2 923 930
Summa finansiella poster		-1 969 324	-2 913 772
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 282 279	-6 324 267
ÅRETS RESULTAT		-5 282 279	-6 324 267

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	516 007 917	521 528 188
Summa materiella anläggningstillgångar		516 007 917	521 528 188
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		516 007 917	521 528 188
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 042	38 758
Övriga fordringar	11	930 945	2 703 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	123 335	317 083
Summa kortfristiga fordringar		1 084 322	3 059 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	168 357
Summa kassa och bank		0	168 357
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 084 322	3 227 711
SUMMA TILLGÅNGAR		517 092 239	524 755 900

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		465 922 500	465 922 500
Fond för yttre underhåll		266 940	133 470
Summa bundet eget kapital		466 189 440	466 055 970
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 698 555	759 182
Årets resultat		-5 282 279	-6 324 267
Summa ansamlad förlust		-10 980 834	-5 565 085
SUMMA EGET KAPITAL		455 208 606	460 490 885
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	60 100 000	60 500 000
Summa långfristiga skulder		60 100 000	60 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		167 686	2 187 255
Skatteskulder		347 710	210 724
Övriga kortfristiga skulder		334 872	23 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	933 366	1 343 593
Summa kortfristiga skulder		1 783 634	3 765 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		517 092 239	524 755 900

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 312 956	-3 410 494
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 520 272	5 500 100
	2 207 316	2 089 606
Erhållen ränta	386 638	10 158
Erlagd ränta	-2 355 961	-2 923 930
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	237 992	-824 167
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	852 376	45 915 299
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 031 381	-50 035 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-941 012	-4 944 286
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	644 212
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	644 212
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	60 614 950
Amortering av lån	-400 000	-114 950
Förändring av checkräkningskredit	0	-60 500 000
Depositioner	50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 291 013	-4 300 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 910 727	6 210 801
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	619 715	1 910 727

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ontario är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Restpost	2,00 - 3,33 %

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 973 483	2 880 315
Hysesintäkter lokaler, moms	2 500	0
Hysesintäkter p-plats	14 139	335 140
Hysesintäkter p-plats, moms	750 070	58 500
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-78 728
Varmvatten, moms	118 519	43 221
El, moms	9 670	0
Elintäkter laddstolpe moms	47 938	0
Gemensamhetslokal	7 000	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	3 874	0
Påminnelseavgift	840	23 646
Pantsättningsavgift	11 127	31 467
Överlåtelseavgift	5 806	36 778
Administrativ avgift	5 071	147
Andrahandsuthyrning	20 645	9 082
Vidarefakturerade kostnader	417 750	367 324
Öres- och kronutjämning	8	-0
Summa	4 388 439	3 706 892

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	73 830	415 340
Försäkringsersättning	7 118	0
Summa	80 948	415 340

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	152 108	165 510
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 358	1 269
Fastighetsskötsel gård enl avtal	20 338	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 175	0
Larm och bevakning	3 225	0
Städning enligt avtal	84 341	79 081
Besiktningar	3 225	0
Brandskydd	8 712	0
Gårdkostnader	23 360	1 375
Gemensamma utrymmen	9 831	0
Garage/parkering	0	10 741
Snöröjning/sandning	89 500	144 926
Serviceavtal	31 369	-3 215
Förbrukningsmaterial	3 754	0
Summa	452 296	399 688

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 274	0
Dörrar och lås/porttele	59 899	974
VVS	0	3 885
Ventilation	85 990	3 500
Elinstallationer	7 118	0
Hissar	0	25 039
Garage/parkering	23 997	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 240	0
Summa	182 518	33 398

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	211 557	253 130
Uppvärmning	286 906	383 225
Vatten	128 419	65 507
Sophämtning/renhållning	66 307	92 600
Summa	693 189	794 461

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 700	53 702
Kabel-TV	9 089	0
Bredband	50 511	0
Fastighetsskatt	179 710	0
Korr. fastighetsskatt	168 000	0
Summa	472 010	53 702

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 149	72 182
Juridiska åtgärder	119 351	146 903
Inkassokostnader	2 621	0
Revisionsarvoden extern revisor	53 141	74 250
Styrelseomkostnader	10 162	0
Fritids och trivselkostnader	2 816	0
Föreningskostnader	26 830	206 488
Förvaltningsarvode enl avtal	89 708	82 749
Överlåtelsekostnad	4 998	17 683
Pantsättningskostnad	11 172	32 613
Övriga förvaltningsarvoden	0	71 327
Administration	3 927	3 443
Konsultkostnader	55 000	43 740
Vidarefakturerade kostnader	1 220	0
Övriga externa kostnader	74 963	0
Summa	462 059	751 378

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 346 540	2 923 892
Dröjsmålsränta	1	38
Kostnadsränta skatter och avgifter	9 420	0
Summa	2 355 961	2 923 930

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	527 028 288	527 672 500
Årets inköp	1	-644 212
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	527 028 289	527 028 288
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 500 100	0
Årets avskrivning	-5 520 272	-5 500 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 020 372	-5 500 100
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	516 007 917	521 528 188
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>196 086 199</i>	<i>196 086 199</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	163 000 000	139 600 000
Taxeringsvärde mark	58 971 000	68 200 000
Summa	221 971 000	207 800 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 160	2 580
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	178 082	310 876
Övriga kortfristiga fordringar	129 989	2 857
Avräkning övrigt	0	644 830
Transaktionskonto	355 572	1 742 370
Borgo räntekonto	264 143	0
Summa	930 945	2 703 513

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	22 963	7 638
Förutbet försäkr premier	56 485	53 404
Förutbet kabel-TV	2 330	2 263
Förutbet bredband	12 766	12 637
Upplupna hyror, avgifter	2 500	11 810
Upplupna intäkter	26 291	229 331
Summa	123 335	317 083

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2029-02-16	3,80 %	17 750 000	
Solifast Finansiering KB	2029-02-16	3,80 %	18 150 000	
Solifast Finansiering KB	2027-02-16	4,02 %	24 200 000	
Summa			60 100 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 100 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	18 438	191 111
Uppl kostn el	22 407	-73 225
Uppl kostnad Värme	44 848	55 892
Uppl kostnad Extern revisor	50 641	35 000
Uppl kostn vatten	71 398	32 820
Uppl kostnad Sophämtning	17 494	17 171
Förutbetalda intäkter	0	23 248
Förutbet hyror/avgifter	273 010	240 951
Övriga uppl kostn och förutb int	435 130	820 625
Summa	933 366	1 343 593

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I slutet av januari besökte Törnskogen, representerat av Serneke Construction föreningens fastighet för att bilda sig en uppfattning om anmälda garantifel samt bekanta sig med fastigheten.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Lidingö

Annette Falkenström
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Emelie Holmer
Styrelseledamot

Michael Tranell
Styrelseledamot, Ordförande

Pia Nygård
Styrelseledamot

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

Strawberry Audit AB
Lars Jäderström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 09:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.03.2026 18:39

DOCUMENT ID:

ByQ_x6HqZe

ENVELOPE ID:

BJXulTSc-g-ByQ_x6HqZe

DOCUMENT NAME:

Brf Ontario, 769632-9114 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

67d69fd4a4d6952df516e80ba5f2b713b8bfb7dda58207
6eabda832a90c0fafe3141ff35f9a9149c779c700275bd3
796369436d86e2fc7c81687e08139309640

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. Johan Olof Michael Trane II michael.tranell@outlook.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 18:49 16.03.2026 18:43	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Annette Falkenström annette.falkenstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 19:11 16.03.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 62.28.165.150
3. Anne Charlotte Margareta Bergman bergmancharlotte63@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 19:18 16.03.2026 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.93.88
4. EMELIE MARIA MARGARETHA HOLMER emelie.holmer@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 19:24 16.03.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.90.121
5. Pia Nygård pianygrd@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 20:57 16.03.2026 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.91.103
6. Lars Jäderström lars.jaderstrom@strawberryaudit.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 09:54 17.03.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.201.186

* 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

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

 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 Ontario

Org.nr 769632-9114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ontario för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning

under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ontario för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 09:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.03.2026 18:39

DOCUMENT ID:

SJg7_gaH5Wg

ENVELOPE ID:

SyQ_eaH5ZI-SJg7_gaH5Wg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Ontario_Revisionsberättelse_25
12_769632-9114.pdf

3 pages

SHA-512:

fd2a0c09f9e2da9ede4d9dcffd039244c56f44a4d535aeb
5f09bc3684208c05d1e9d8c85d3ecf435ec214cb7f7b1ac
834b7238a839276a04ffd2910ad15856db

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Jäderström	Signed	17.03.2026 09:54	eID	Swedish BankID
lars.jaderstrom@strawber ryaudit.se	Authenticated	17.03.2026 09:54	Low	IP: 151.236.201.186

* 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

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

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