

Årsredovisning 2019



Brf Onsö 1

Org nr 769626-1002

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Onsö 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2015-08-01.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Onsö 1 i Stockholms kommun. Den totala bo- och lokalarean uppgår till 4 301 kvm på 57 lägenheter och 2 lokaler. Bostadsrättarean uppgår till 3 545 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök

47 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 10 lägenheter med hyresrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 90 694 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 514 000 kr och markvärdet 40 180 000 kr. Värdeår är 1997.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Effekt Konsult & Fastighetsförvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2014-03-25.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 481 kr/kvm per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-25 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ingrid Söderberg Lena Jäger Kent Nyström Abir Barafi Michael Riissanen
-----------	--

Suppleant	Hadia El Marakbi
-----------	------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Erik Jansson
Matfors redovisningsbyrå AB

Valberedning

Ann-Charlotte Eriksson Lind
Adam Lännqvist
Dmitry Muravyev

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året

- Bytt samtlig belysning i garaget till LED-lampor.
- Genomfört fasadtvätt samt målning. Det återstår lite målningsarbete, vilket kommer att avslutas under 2020.
- Bytt samtliga cylindrar i fasadens ytterskal, för att underlätta vid ev. strömavbrott.
- Bytt underlag i befintlig lekplats på gården.
- Genomfört en rensning i cykelförråden samt skänkt dessa till en cykelverkstad, som gett cyklarna en andra chans.
- Ingått avtal med Fastum, gällande underhållsplan för vår fastighet.
- Beslutat, i samråd med vår ekonomiska förvaltare att höja avgifterna med 2%.
- Genomfört systematiska brandskydd.
- Anlitat arborist att fälla två stora träd pga. sjukdomsangrepp och stort rotsystem.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 72 (72) medlemmar. Under året har 4 (7) medlemmar tillträtt samt 4 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (4) antal överlåtelse. 2 stycken medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 831	2 784	2 728	2 911
Resultat efter finansiella poster	-1 921	-753	-1 659	-114
Soliditet (%)	66,4	67,0	66,0	58,1
Fastighetslån, kr/kvm				
bostadsrättsarea	8 738	8 766	7 225	9 713
Årsavgift, kr/kvm				
bostadsrättsarea	481	466	436	448

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån, kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter, kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 914 011	12 145 622	246 600	-4 078 794	-753 037	64 474 402
Disposition av föregående års resultat:			204 960	-957 997	753 037	0
Årets resultat					-1 920 873	-1 920 873
Belopp vid årets utgång	56 914 011	12 145 622	451 560	-5 036 791	-1 920 873	62 553 529

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 036 790
årets förlust	-1 920 873
	-6 957 663

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	272 082
i anspråkstagande fond för yttre underhåll	-451 560
i ny räkning överföres	-6 778 185
	-6 957 663

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 830 906	2 784 109
Övriga rörelseintäkter		2 872	4 843
Summa rörelseintäkter		2 833 778	2 788 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 285 107	-1 943 333
Övriga externa kostnader	4	-259 405	-285 779
Personalkostnader	5	-182 699	-117 750
Avskrivningar		-475 988	-475 983
Summa rörelsekostnader		-4 203 199	-2 822 845
Rörelseresultat		-1 369 421	-33 893
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 452	-719 144
Summa finansiella poster		-551 452	-719 144
Resultat efter finansiella poster		-1 920 873	-753 037
Årets resultat		-1 920 873	-753 037

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	89 317 021	89 793 009
Summa materiella anläggningstillgångar		89 317 021	89 793 009
Summa anläggningstillgångar		89 317 021	89 793 009
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	144 781	1 494 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	152 365	138 593
Summa kortfristiga fordringar		297 146	1 633 350
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 628 480	4 812 234
Summa kassa och bank		4 628 480	4 812 234
Summa omsättningstillgångar		4 925 626	6 445 584
SUMMA TILLGÅNGAR		94 242 647	96 238 593

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 059 633	69 059 633
Fond för yttre underhåll		451 560	246 600
Summa bundet eget kapital		69 511 193	69 306 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 036 790	-4 078 794
Årets resultat		-1 920 873	-753 037
Summa fritt eget kapital		-6 957 663	-4 831 831
Summa eget kapital		62 553 530	64 474 402
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	30 875 000	30 975 000
Summa långfristiga skulder		30 875 000	30 975 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	100 000	100 000
Leverantörsskulder		151 106	154 867
Skatteskulder		174 838	156 310
Övriga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	388 173	378 013
Summa kortfristiga skulder		814 117	789 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 242 647	96 238 593

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättring	10-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 704 006	1 661 401
Hyror bostäder	885 792	885 512
Hyror lokaler	93 508	91 996
P-plats och garage	195 600	191 400
Outhyrda garage och p-platser	-48 000	-46 200
	2 830 906	2 784 109

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	250 402	203 762
Trädgårdsskötsel	8 187	8 143
Kostnader i samband med städdagar	0	458
Städkostnader	0	11 240
Hyra av entrémattor	12 669	2 498
Snöröjning/sandning	28 375	74 521
Serviceavtal	8 400	20 109
Hisservice/besiktning	8 600	12 843
Besiktningkostnader	12 729	4 900
Reparationer	115 328	206 381
Hissreparationer	90 581	7 880
Trädgård och utemiljö	10 244	0
Planerat underhåll	1 197 190	45 112
Fastighetsel	363 893	308 989
Uppvärmning	493 189	477 228
Vatten och avlopp	121 216	99 931
Avfallshantering	71 996	91 418
Försäkringskostnader	66 659	61 884
Självrisker	76 825	0
Tomträttsavgäld	275 675	245 796
Kabel-tv	16 060	30 706
Bredband	25 617	596
Förbrukningsinventarier	7 025	5 231
Förbrukningsmaterial	1 710	13 412
Trivselätgälder	877	8 488
Hyressättningsavgift	1 390	1 807
Systematiskt brandskydd	20 270	0
	3 285 107	1 943 333

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	17 909	78 155
Fastighetsavgift	78 774	0
Telefoni	7 462	7 772
Hemsida	20 941	0
Föreningsgemensamma kostnader	8 616	8 325
Revisionsarvode	20 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	78 000	75 888
Bankkostnader	2 789	3 054
Konsultarvoden	0	66 901
Juridisk konsultation	17 850	0
Övriga poster	1 922	35 684
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	5 142	0
	259 405	285 779

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	137 500	89 598
Övriga arvoden	1 998	0
Sociala avgifter	43 201	28 152
	182 699	117 750

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 812 779	91 812 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 812 779	91 812 779
Ingående avskrivningar	-2 019 770	-1 543 787
Årets avskrivningar	-475 988	-475 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 495 758	-2 019 770
Utgående redovisat värde	89 317 021	89 793 009

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	261	260
Avräkningskonto förvaltare	144 520	1 494 497
	144 781	1 494 757

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	47 719	45 451
Föreningens egna bredband	5 904	5 904
Tomträttsavgäld	70 650	63 725
Kabel-tv	4 079	4 013
Ekonomisk förvaltning	19 813	19 500
Serviceavtal	4 200	0
	152 365	138 593

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank, 2855156895	0,898	rörlig	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 2855156929	0,898	rörlig	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 2855156978	2,78	2020-06-18	9 975 000	10 075 000
Avgår kortfristig del			-100 000	-100 000
			30 875 000	30 975 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

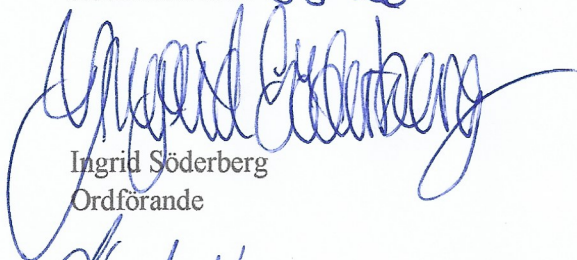
Not 10 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	3 881	5 496
Revision	10 000	0
Fastighetsel	38 110	38 091
Fjärrvärme	62 611	67 549
Avfallskostnader	8 027	5 872
Vatten- och avlopp	19 966	0
Förutbetalda avgifter och hyror	238 907	241 818
Reparation el	0	15 128
Styrelsemöte	0	2 700
Datorprogram	0	1 358
Reparation	6 671	0
	388 173	378 012

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000
	47 000 000	47 000 000

Stockholm 2020-03-26



Ingrid Söderberg
Ordförande



Lena Jäger



Kent Nystrom




Abir Barafi



Michael Riissanen

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-11



Per Erik Jansson
Revisor

Till Årsmötet i Brf Onsö 1

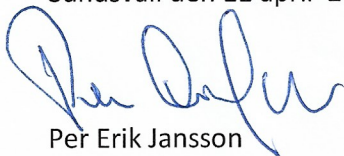
Org.nr 769626-1002

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019 i Bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet i enlighet med förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 11 april 2020



Per Erik Jansson

Revisor