



# Årsredovisning 2022



## Brf Onsö 1

Org nr 769626-1002

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 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 ombyggnad.

**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 kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Onsö 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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 4 585 kvm på 57 lägenheter och 2 lokaler. Bostadsrättsarean uppgår till 4 247 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 |

48 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 9 lägenheter med hyresrätt.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 117 426 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 262 000 kr och markvärdet 49 164 000 kr. Värdeår är 1997.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Söderström Estate 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 523 kr/kvm per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt upprättad underhållsplan med 230 000 kr/år.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-04-28 haft följande sammansättning:

|           |   |
|-----------|---|
| Ledamöter | Ingrid Söderberg<br>Lena Jäger - Avgått under året<br>Kent Nyström<br>Göran Björk<br>Michael Riissanen<br>Alicja Appel<br>Arman Maroufkhani |
|-----------|---|

|           |               |
|-----------|---------------|
| Suppleant | Malin Rydesjö |
|-----------|---------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

### Revisorer

Simon Westerberg  
WeAudit Sweden AB

### Valberedning

Ann-Charlott Eriksson Lind  
Kerstin Agerfred  
Dmitry Muravyev

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Genomfört takmålning på fastigheten  
Nytt avtal med Delagott, för att minska kostnaderna  
Nytt avtal med Trädgårdsfirma, för att minska kostnaderna  
Rengjort markbehållare för hushålls/ matavfall  
Satt upp ny bom vid 66:an, för att förhindra infartstrafik  
Reparerat staket bakom 66:an  
Målat samtliga överliggare samt utemöbler i trädgården  
Genomfört brandskyddsronder kvartalsvis, enligt planen för Systematisk Brandskydd  
Reparerat innertaket i uthyrningslägenheten  
Beställt uppgradering garageporten, för att minska oljud  
Försäljning av lägenhet i 66:an  
Under räkenskapsåret noterades det att avskrivningarna på föreningens fastighet ej följer god redovisningssed och att man borde haft en avskrivningstakt på 120 år istället för 200 år. Detta har justerats under räkenskapsåret vilket ökat årets avskrivningar med ca 330 tkr.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (66) medlemmar. Under året har 5 (6) överlåtelser skett. 2 (2) stycken medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 938       | 2 726       | 2 778       | 2 831       |
| Resultat efter finansiella poster | -1 627      | -2 898      | -1 250      | -1 921      |
| Soliditet (%)                     | 65,3        | 64,7        | 65,8        | 66,4        |
| Fastighetslån, kr/kvm             | 8 467       | 8 681       | 8 709       | 8 738       |
| Årsavgift, kr/kvm                 | 523         | 490         | 490         | 481         |

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.

### Förändringar i eget kapital

|   | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Underhållsfon<br>d | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 56 914 011            | 12 145 622            | 544 164            | -8 300 506             | -2 897 702        | <b>58 405 589</b> |
| Ökning av<br>insatskapital                    | 2 096 119             | 928 881               |                    |                        |                   | <b>3 025 000</b>  |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                       | 230 000            | -3 127 702             | 2 897 702         | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                       |                       |                    |                        | -1 627 211        | <b>-1 627 211</b> |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>59 010 130</b>     | <b>13 074 503</b>     | <b>774 164</b>     | <b>-11 428 208</b>     | <b>-1 627 211</b> | <b>59 803 378</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -11 428 208        |
| årets förlust    | -1 627 211         |
|                  | <b>-13 055 419</b> |

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                    |                    |
| avsättning fond för yttre underhåll | 230 000            |
| i ny räkning överföres              | -13 285 419        |
|                                     | <b>-13 055 419</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 2 937 814                         | 2 725 539                         |
| Övriga rörelseintäkter                           |            | 4 689                             | 600                               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>2 942 503</b>                  | <b>2 726 139</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                  | 3          | -2 787 661                        | -4 349 723                        |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -336 989                          | -273 906                          |
| Personalkostnader                                | 5          | -192 863                          | -292 573                          |
| Avskrivningar                                    |            | -801 278                          | -475 985                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-4 118 791</b>                 | <b>-5 392 187</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>-1 176 288</b>                 | <b>-2 666 048</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 102                               | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -451 025                          | -231 654                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-450 923</b>                   | <b>-231 654</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-1 627 211</b>                 | <b>-2 897 702</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-1 627 211</b>                 | <b>-2 897 702</b>                 |



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 87 563 773        | 88 365 051        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>87 563 773</b> | <b>88 365 051</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>87 563 773</b> | <b>88 365 051</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 4 094             | 0                 |
| Övriga fordringar                             | 7          | 3 404 076         | 332 458           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 191 469           | 240 818           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>3 599 639</b>  | <b>573 276</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 381 639           | 1 384 339         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>381 639</b>    | <b>1 384 339</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>3 981 278</b>  | <b>1 957 615</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>91 545 051</b> | <b>90 322 666</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 72 084 633         | 69 059 633         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 774 164            | 544 164            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>72 858 797</b>  | <b>69 603 797</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -11 428 208        | -8 300 506         |
| Årets resultat                               |            | -1 627 211         | -2 897 702         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-13 055 419</b> | <b>-11 198 208</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>59 803 378</b>  | <b>58 405 589</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 30 675 000         | 30 775 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 230 201            | 123 137            |
| Skatteskulder                                |            | 200 946            | 198 496            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 635 526            | 820 444            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>31 741 673</b>  | <b>31 917 077</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>91 545 051</b>  | <b>90 322 666</b>  |

## 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             | 120 år   |
| Fastighetsförbättring | 10-20 år |

### Not 2 Nettoomsättning

|                               | 2022             | 2021             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                   | 1 888 434        | 1 730 332        |
| Hyror bostäder                | 745 259          | 742 779          |
| Hyror lokaler                 | 96 321           | 94 628           |
| P-plats och garage            | 233 200          | 178 200          |
| Outhyrda garage och p-platser | -25 400          | -20 400          |
|                               | <b>2 937 814</b> | <b>2 725 539</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                         | 2022             | 2021             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel       | 53 532           | 65 880           |
| Trädgårdsskötsel        | 146 127          | 140 730          |
| Städkostnader           | 136 200          | 155 935          |
| Hyra av entrémattor     | 15 523           | 14 286           |
| Snöröjning/sandning     | 77 706           | 40 933           |
| Serviceavtal            | 7 224            | 14 235           |
| Hisservice/besiktning   | 2 750            | 10 693           |
| Besiktningkostnader     | 0                | 4 359            |
| Reparationer            | 211 423          | 657 807          |
| Hissreparationer        | 4 869            | 24 381           |
| Trädgård och utemiljö   | 2 526            | 0                |
| Planerat underhåll      | 254 375          | 1 590 626        |
| Fastighetsel            | 592 766          | 377 529          |
| Uppvärmning             | 536 627          | 545 680          |
| Vatten och avlopp       | 145 370          | 122 526          |
| Avfallshantering        | 89 399           | 69 090           |
| Försäkringskostnader    | 81 795           | 79 656           |
| Tomträttsavgäld         | 310 400          | 310 400          |
| Kabel-tv                | 16 820           | 16 368           |
| Bredband                | 25 791           | 25 042           |
| Teknisk förvaltning     | 50 000           | 64 888           |
| Förbrukningsmaterial    | 11 353           | 11 860           |
| Hyressättningsavgift    | 1 390            | 1 390            |
| Systematiskt brandskydd | 13 695           | 5 430            |
|                         | <b>2 787 661</b> | <b>4 349 724</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                | 2022           | 2021           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt                | 14 260         | 16 940         |
| Fastighetsavgift               | 86 583         | 83 163         |
| Telefoni                       | 8 395          | 10 428         |
| Hemsida                        | 3 831          | 3 799          |
| Föreningsgemensamma kostnader  | 50 933         | 25 276         |
| Revisionsarvode                | 13 583         | 10 000         |
| Ekonomisk förvaltning          | 86 627         | 80 844         |
| Bankkostnader                  | 3 169          | 2 719          |
| Konsultarvoden                 | 45 000         | 0              |
| Juridisk konsultation          | 0              | 24 238         |
| Underhållsplan                 | 11 485         | 11 216         |
| Övriga poster                  | 7 961          | 249            |
| Medlem/föreningsavg, ej avdrag | 5 162          | 5 034          |
|                                | <b>336 989</b> | <b>273 906</b> |

### Not 5 Personalkostnader

|                     | 2022           | 2021           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode      | 144 900        | 214 200        |
| Arvode valberedning | 4 500          | 4 500          |
| Sociala avgifter    | 43 463         | 68 873         |
| Övriga arvoden      | 0              | 5 000          |
|                     | <b>192 863</b> | <b>292 573</b> |

### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 91 812 779        | 91 812 779        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>91 812 779</b> | <b>91 812 779</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 447 728        | -2 971 743        |
| Årets avskrivningar                             | -801 278          | -475 985          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 249 006</b> | <b>-3 447 728</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>87 563 773</b> | <b>88 365 051</b> |

### Not 7 Övriga fordringar

|                            | 2022-12-31       | 2021-12-31     |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto                | 100 363          | 98 564         |
| Avräkningskonto förvaltare | 3 303 713        | 233 894        |
|                            | <b>3 404 076</b> | <b>332 458</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Försäkring            | 60 263         | 55 011         |
| Bredband              | 5 904          | 5 904          |
| Tomträttsavgälld      | 77 600         | 77 600         |
| Kabel-TV              | 4 644          | 4 203          |
| Ekonomisk förvaltning | 22 438         | 20 438         |
| Serviceavtal          | 0              | 4 395          |
| Fastighetsskötsel     | 20 620         | 66 935         |
| Snöröjning            | 0              | 6 332          |
|                       | <b>191 469</b> | <b>240 818</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank                                | 3,445          | rörlig                    | 10 500 000               | 10 500 000               |
| Swedbank                                | 3,445          | rörlig                    | 10 500 000               | 10 500 000               |
| Swedbank                                | 3,395          | rörlig                    | 9 675 000                | 9 775 000                |
|   |                |                           | <b>30 675 000</b>        | <b>30 775 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 30 675 000               | 30 775 000               |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Årlig amortering: 100 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 30 675 000 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader                            | 8 766          | 1 765          |
| Styrelsearvoden                           | 144 900        | 214 200        |
| Sociala avgifter                          | 43 736         | 67 302         |
| Revision                                  | 13 333         | 10 000         |
| Fastighetsel                              | 122 508        | 44 919         |
| Fjärrvärme                                | 83 653         | 83 453         |
| Avfallskostnader                          | 12 708         | 7 583          |
| Vatten- och avlopp                        | 26 584         | 22 054         |
| Snöröjning                                | 30 385         | 0              |
| Förutbetalda avgifter och hyror           | 138 086        | 228 902        |
| Reparation hyresrätter till bostadsrätter | 0              | 135 766        |
| Övriga upplupna kostnader                 | 4 188          | 0              |
| Reparation                                | 2 180          | 0              |
| Upplupna arvoden valberedning             | 4 500          | 4 500          |
|   | <b>635 527</b> | <b>820 444</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 47 000 000        | 47 000 000        |
|                      | <b>47 000 000</b> | <b>47 000 000</b> |

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen beslutade att efter räkenskapsårets utgång höja avgifterna med 30% för att möta de ökade kostnaderna.

Stockholm-

Ingrid Söderberg  
Ordförande

Michael Riissanen

Kent Nyström

Alicja Apple

Arman Maroufkhani

Göran Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats

WeAudit Sweden

Simon Westberg  
Auktoriserad revisor