allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Onsö 1

769626-1002

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Onsö 1, 769626-1002 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Företaget är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-22. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-25 nuvarande stadgar godkändes av extra föreningsstämma 2015-05-18. Under ordinarie föreningsstämma 2015 beslutades följande att styrelsen skall bestå av 3-7 ledamöter samt maximalt 2 suppleanter.

Föreningens fastighet
2014-08-28 förvärvade föreningen fastigheten Onsö 1 i Stockholms kommun. Den totala bo- och lokalytan uppgår till 4301 kvm fördelat på 57 lägenheter och 2 lokaler.

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

44 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 13 lägenheter med hyresrätt. Båda lokalerna är upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar uppgick till 61 stycken vid årets början och 66 stycken vid årets slut. 4 lägenhetsöverlåtelser och 1 nyupplåtelse skedde under räkenskapsåret.

Styrelsesammansättning
- Åsa Örtenblad, 1 år, Ordförande
- Kent Nyström, 2 år
- Ingrid Söderberg, 1 år
- Kerstin Agerfred, 2 år
- Markus Jonsson, 1 år, avgick: 2016-06-14.
- Suppleant: Kiram Alija Sundblad 1 år

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Styrelsen har sammanträtt 11 gånger då vi har beslutat att genom en majorietsröstning skaffa postboxar till fastigheten och därmed plombera de vanliga brevinkasten.

Styrelsen har under året beslutat och genomför stamspolning av både köks och toalettstammar i hela fastigheten, beräkna intervall för stamspolning är 10 år.

Styrelsen har beslutat om och genomfört två städdagar (vår och höststädning) då möjlighet att kasta större föremål har funnits.

Styrelsen har förlängt tomrättsavgälden om 20 år.

Styrelsen har satt upp nya skyltar på sopkärlen på gatan och även valt att låsa dessa. Nycklar ges ut till samtliga boende. Vidare har styrelsen aktivt arbetat för en miljövänlig förening i form av sophantering och att främja denna.

Styrelsen har beslutat kring uppsägning av garageplatser av externa hyresgäster. I garaget är samtliga platser uthyrda och i dags datum står fem stycken i kö till plats.

Styrelsen hyr ut och förvaltar lokalerna i 66an, vilken den ena även brukas som mötesrum för styrelsen och övernattningslägenhet för de hyresgäster/medlemmar som bokar.

Efter att en frågetalong gått ut till boende i föreningen gällande Postboxar och majoriteten var för förslaget så har styrelsen nu beslutat köpa in dessa. Arbetet räknas vara klart i april.

Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt med Styrelsen informerar som gått ut till alla medlemmar och hyresgäster åtta gånger under året.

Samtliga förråden i port 68 (fyra stycken) är alla uthyrda.

Bostadsrättsföreningen Onsö 1 är sedan 20 oktober 2015 medlemmar i Fastighetsägarna.

För mer information om Fastighetsägarna, vänligen besök deras webbplats. Kurser erbjuds styrelsens medlemmar för vidareutbildning i föreningsfrågor.

Vidare utförs kontinuerligt avtalstecknande av diverse underhållstjänster såsom takskottning, fönsterputsning, snöröjning, sophantering, lokalvård mm.

Renovering och försäljning av lägenheter
Vi har under året renoverat och sålt två lägenheter:
- Lägenhetsnummer 50441332 om 53 kvadrat såldes i 2016, för 2 540 000
- Lägenhetsnummer 50441347 om 53 kvadrat såldes 2017, för 2 530 000

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2016	*2015*	*2014*	*2013*
Nettoomsättning	2 911 311	2 963 732	1 052 914	-
Resultat efter finansiella poster	-1 114 277	-895 968	-218 076	-
Soliditet, %	58	56	53	-
Balansomslutning	101 542 833	97 171 103	100 229 567	-
Lån, kr/kvm	9 713	9 736	10 922	-
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	448	433	149	-
Driftkostnad, kr/kvm	473	470	137	-
Räntekostnad, kr/kvm	246	250	94	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Underhålls-fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	51 452 145	4 086 052	236 680	-1 350 724
Avsättning till fond	-	-	204 960	-204 960
Ianspråktagande av fond	-	-	-200 000	200 000
Nyupplåtelser	2 219 853	3 500 147	-	-
Årets resultat	-	-	-	-1 114 278
Vid årets slut	**53 671 998**	**7 586 199**	**241 640**	**-2 469 962**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-204 960
uttag ur fond enligt stämmobeslut	200 000
balanserat resultat	-1 350 725
årets resultat	-1 114 277
Totalt	-2 469 962
disponeras för	
uttag ur fond för yttre underhåll	-200 000
balanseras i ny räkning	-2 269 962
Summa	-2 469 962

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*1*	2 911 311	2 963 732
Övriga rörelseintäkter		9 440	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 920 751	2 963 732
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	*3*	-2 035 171	-2 022 782
Övriga externa kostnader		-369 072	-263 944
Personalkostnader	*2*	-114 169	-38 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-458 234	-458 191
Summa rörelsekostnader		-2 976 646	-2 783 626
Rörelseresultat		-55 895	180 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 058 386	-1 076 074
Summa finansiella poster		-1 058 382	-1 076 074
Resultat efter finansiella poster		-1 114 277	-895 968
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 114 277	-895 968
Skatter			
Årets resultat		-1 114 277	-895 968

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	90 572 462	91 030 696
Summa materiella anläggningstillgångar		90 572 462	91 030 696
Summa anläggningstillgångar		90 572 462	91 030 696
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 910	2 557
Övriga fordringar		4	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 059	118 955
Summa kortfristiga fordringar		138 973	121 613
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 831 398	6 018 794
Summa kassa och bank		10 831 398	6 018 794
Summa omsättningstillgångar		10 970 371	6 140 407
SUMMA TILLGÅNGAR		101 542 833	97 171 103

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 671 998	51 452 145
Upplåtelseavgifter		7 586 199	4 086 052
Fond för yttre underhåll		241 640	236 680
Summa bundet eget kapital		61 499 837	55 774 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 355 684	-454 756
Årets resultat		-1 114 277	-895 968
Summa fritt eget kapital		-2 469 961	-1 350 724
Summa eget kapital		59 029 876	54 424 153
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	31 175 000	41 775 000
Summa långfristiga skulder		31 175 000	41 775 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	10 600 000	100 000
Leverantörsskulder		240 408	204 581
Skatteskulder		148 027	72 551
Övriga skulder		-	270 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		349 522	323 988
Summa kortfristiga skulder		11 337 957	971 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 542 833	97 171 103

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200

Noter till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Hyresintäkter, bostäder	1 120 605	1 256 000
Hyresintäkter, lokaler	91 226	83 021
Hyresintäkter, garage	191 394	194 826
Årsavgifter, bostäder	1 505 065	1 429 095
Övriga intäkter	3 021	790
Summa	**2 911 311**	**2 963 732**

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Styrelsearvoden	88 600	30 000
Summa	**88 600**	**30 000**
Sociala kostnader	25 569	8 709

Not 3 Driftkostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Tomträttsavgäld	218 484	218 484
El	290 325	313 081
Värme	433 854	416 883
Vatten och avlopp	111 626	128 654
Städning och renhållning	24 076	13 641
Sophämtning	62 615	74 387
Snöröjning	31 225	52 880
Reparationer	168 220	207 446
Underhåll	248 592	154 934
Fastighetsskatt	75 476	72 551
Fastighetsförsäkring	55 306	51 878
Trädgårdsskötsel	39 115	42 045
Fastighetsskötsel och förvaltning	202 837	196 756
TV, bredband och telefoni	43 164	43 632
Serviceavtal	20 998	33 342
Övriga fastighetskostnader	9 258	2 188
Summa	**2 035 171**	**2 022 782**

Noter till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 647 016	91 614 482
-Nyanskaffningar	-	32 534
	91 647 016	91 647 016
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-616 320	-158 129
-Årets avskrivning enligt plan	-458 234	-458 191
	-1 074 554	-616 320
Redovisat värde vid årets slut	**90 572 462**	**91 030 696**
Taxeringsvärde	68 320 000	59 170 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31
Swedbank Hypotek, 2,28%, villkorsändras 2017-06-22	10 500 000
Swedbank Hypotek, 2,45%, villkorsändras 2018-06-20	10 500 000
Swedbank Hypotek, 2,61%, villkorsändras 2019-06-19	10 500 000
Swedbank Hypotek, 2,78%, villkorsändras 2020-06-18	10 275 000
	41 775 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	30 775 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000
Summa ställda säkerheter	**47 000 000**	**47 000 000**

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Underskrifter

Farsta 2017-03-30

Åsa Örtenblad

Kerstin Agerfred

Kent Nyström

Ingrid Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-18

Per-Erik Jansson
Revisor

allabrf.se

Till Årsmötet i Brf Onsö 1

Org.nr 769626-1002

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2016.
i Bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision 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 i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 18 april 2017

Per Erik Jansson

Revisor