



Årsredovisning 2021



Brf Onsö 1

Org nr 769626-1002

fastum

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 2021. 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. Bostadsrättsarean 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 1 459 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 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 490 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 2021-04-29 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ingrid Söderberg Lena Jäger Kent Nyström Abir Barafi Michael Riissanen Nadezdha Muraveva
Suppleant	Hadia El Marakbi Alicja Appel

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

Revisorer

Per Erik Jansson
Matfors Redovisningsbyrå AB

Valberedning

Ann-Charlott Eriksson Lind
Kerstin Agerfred
Dmitry Muravyev

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Genomfört modernisering/total ombyggnad av hissarna i båda husen
- Byte AC-aggregat i ventilationsrummet i 66:an.
- Byte fasadbelysning
- Sotning av ventilationssystemet i samtliga lägenheter
- OVK = Obligatorisk ventilationskontroll utförd
- Stampsolning inklusive uppföljande extraspolningar samt filmning av avloppsrör
- Målning av miljörummet + genomgång/rensning av brickbehörigheter till rummet
- Tagit in offerter gällande målning av hustaken och valt företag för detta. Solid kommer utföra uppdraget under våren 2022. Detta är nödvändigt då färgen på taken flagnar och flagorna täpper till stuprören vilket medfört stopp. Ett flertal rensningar av stuprören har genomförts under året.
- Genomfört brandskyddsronder kvartalsvis enligt planen för Systematiskt Brandskydd
- Tätning av taken ovanför entréerna i båda husen. Detta för att förhindra regnvatten från att tränga in i portarna vilket har skett vid ett flertal tillfällen vid kraftigt regn.

Styrelsen har under året renast ut drygt 1000 behörigheter i inpasseringssystemet, som fanns kvar sedan Familjebostäders tid och inte blivit uppmärksammade.

Styrelsen har påbörjat arbetet med upphandling avseende inhängning/barnsäkring av gård samt inpasseringsstopp av fordon till port. Arbetet är inte utfört på grund av pandemi och skenande råvarupriser i kombination till brist på vissa material.

Styrelsen har efter önskemål, förlängt tvättpassen i tvättstugorna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 66 medlemmar. Under året har sex överlåtelser skett. Två stycken medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 726	2 778	2 831	2 784
Resultat efter finansiella poster	-2 898	-1 250	-1 921	-753
Soliditet (%)	64,7	65,8	66,4	67,0
Fastighetslån, kr/kvm	8 681	8 709	8 738	8 766
Årsavgift, kr/kvm	490	490	481	466

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	272 082	-6 778 185	-1 250 239	61 303 291
Disposition av föregående års resultat:			272 082	-1 522 321	1 250 239	0
Årets resultat					-2 897 702	-2 897 702
Belopp vid årets utgång	56 914 011	12 145 622	544 164	-8 300 506	-2 897 702	58 405 589

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 300 506
årets förlust	-2 897 702
	-11 198 208

behandlas så att
avsättning fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

230 000
-11 428 208
-11 198 208

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 725 539	2 777 584
Övriga rörelseintäkter		600	0
Summa rörelseintäkter		2 726 139	2 777 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 349 723	-2 424 583
Övriga externa kostnader	4	-273 906	-320 344
Personalkostnader	5	-292 573	-438 522
Avskrivningar		-475 985	-475 985
Summa rörelsekostnader		-5 392 187	-3 659 434
Rörelseresultat		-2 666 048	-881 850
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 654	-368 389
Summa finansiella poster		-231 654	-368 389
Resultat efter finansiella poster		-2 897 702	-1 250 239
Årets resultat		-2 897 702	-1 250 239

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	88 365 051	88 841 036
Summa materiella anläggningstillgångar		88 365 051	88 841 036
Summa anläggningstillgångar		88 365 051	88 841 036
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	332 458	244 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	240 818	255 055
Summa kortfristiga fordringar		573 276	499 384
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 384 339	3 776 230
Summa kassa och bank		1 384 339	3 776 230
Summa omsättningstillgångar		1 957 615	4 275 614
SUMMA TILLGÅNGAR		90 322 666	93 116 650

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 059 633	69 059 633
Fond för yttre underhåll		544 164	272 082
Summa bundet eget kapital		69 603 797	69 331 715
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 300 506	-6 778 185
Årets resultat		-2 897 702	-1 250 239
Summa fritt eget kapital		-11 198 208	-8 028 424
Summa eget kapital		58 405 589	61 303 291
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	30 775 000	30 875 000
Leverantörsskulder		123 137	117 346
Skatteskulder		198 496	193 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	820 444	627 191
Summa kortfristiga skulder		31 917 077	31 813 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 322 666	93 116 650

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

	2021	2020
Årsavgifter	1 730 332	1 739 352
Hyror bostäder	742 779	796 172
Hyror lokaler	94 628	94 460
P-plats och garage	178 200	193 800
Outhyrda garage och p-platser	-20 400	-46 200
	2 725 539	2 777 584

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	65 880	131 412
Trädgårdsskötsel	140 730	21 784
Städkostnader	155 935	11 350
Hyra av entrémattor	14 286	15 201
Snöröjning/sandning	40 933	12 625
Serviceavtal	14 235	12 840
Hisservice/besiktning	10 693	12 899
Besiktningkostnader	4 359	0
Reparationer	657 807	577 389
Hissreparationer	24 381	16 243
Planerat underhåll	1 590 626	132 825
Fastighetsel	377 529	328 998
Uppvärmning	545 680	510 734
Vatten och avlopp	122 526	127 155
Avfallshantering	69 090	75 340
Försäkringskostnader	79 656	73 795
Tomträttsavgäld	310 400	303 450
Kabel-tv	16 368	16 317
Bredband	25 042	25 043
Teknisk förvaltning	64 888	0
Förbrukningsmaterial	11 860	2 066
Hyressättningsavgift	1 390	1 390
Systematiskt brandskydd	5 430	15 728
	4 349 724	2 424 584

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	16 940	16 940
Fastighetsavgift	83 163	81 453
Telefoni	10 428	13 516
Hemsida	3 799	3 973
Föreningsgemensamma kostnader	25 276	13 034
Revisionsarvode	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	80 844	79 252
Bankkostnader	2 719	2 764
Konsultarvoden	0	8 025
Juridisk konsultation	24 238	41 175
Underhållsplan	11 216	43 550
Övriga poster	249	1 478
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	5 034	5 184
	273 906	320 344

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	214 200	331 400
Arvode valberedning	4 500	2 997
Sociala avgifter	68 873	104 125
Övriga arvoden	5 000	0
	292 573	438 522

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 812 779	91 812 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 812 779	91 812 779
Ingående avskrivningar	-2 971 743	-2 495 758
Årets avskrivningar	-475 985	-475 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 447 728	-2 971 743
Utgående redovisat värde	88 365 051	88 841 036

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	98 564	95 617
Avräkningskonto förvaltare	233 894	148 712
	332 458	244 329

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	55 011	52 151
Föreningens egna bredband	5 904	5 904
Tomträttsavgäld	77 600	77 600
Kabel-tv	4 203	4 091
Ekonomisk förvaltning	20 438	20 000
Serviceavtal	4 395	4 320
Fastighetsskötsel kreditfaktura	66 935	53 126
Teknisk förvaltning	0	25 000
Hiss serviceavtal	0	675
Trädgårdsskötsel	0	12 188
Snöröjning	6 332	
	240 818	255 055

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank, 2855156895	0,704	rörlig	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 2855156929	0,704	rörlig	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 2855156978	0,646	rörlig	9 775 000	9 875 000
			30 775 000	30 875 000
Kortfristig del av långfristig skuld			30 775 000	30 875 000

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

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	1 765	1 749
Styrelsearvoden	214 200	189 200
Sociala avgifter	67 302	59 446
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	44 919	34 348
Fjärrvärme	83 453	71 796
Avfallskostnader	7 583	6 399
Vatten- och avlopp	22 054	20 931
Förutbetalda avgifter och hyror	228 902	233 322
Reparation hyresrätter till bostadsrätter	135 766	0
Upplupna arvoden valberedning	4 500	0
	820 444	627 191

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000
	47 000 000	47 000 000

Stockholm-

Ingrid Söderberg
Ordförande

Lena Jäger

Nadezdha Muraveva

Abir Barafi

Michael Riissanen

Kent Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Erik Jansson
Revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Onsö_1.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-04 11:09:48

Dokumentet är undertecknat av:

 Lena Anna Werbelow Jäger (19631224XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-02 17:14:48
 Per Erik Jansson (19550612XXXX) Revisor	2022-04-04 11:09:48
 ABIR BARAFI (19710226XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-02 16:08:19
 Kent Nyström (19640219XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-03 06:03:58
 TONY MICHAEL RIISSANEN (19720523XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-02 17:33:39
 Nadezhda Muraveva (19831122XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-03 13:06:17
 INGRID SÖDERBERG (19680417XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-02 16:14:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Onsö_1.pdf (279109 byte)

C2FDE2FCD47FBA3EA23582DA6602DD15D2AE79CF170312F30B72FCEE840017369EB99C8EBC8230E84C86
3CB524296898ACA2FA58BF350A5F41AD9BCC866DC99A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Till Årsmötet i Brf Onsö 1

Org.nr 769626-1002

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2021 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 revisionssed 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 4 april 2022



Per Erik Jansson

Revisor