

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Onyxen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungälv.

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

Styrelsen

Håkan Färnlöf	Ordförande
Inger Birgitta Georgy	Ledamot
Cecilia Magdalena Hallengärd	Ledamot
Henrik Rivle	Ledamot
Eva Gerd Wäne	Ledamot
Maria Elvira Aviles Kindsjö	Suppleant
Erika Therése Eriksson	Suppleant
Johanna Heldin	Suppleant
Dick Arne Jonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sebastian Schelander

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen

Valberedning

Birgitta Dybäck
Marta Norström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Hybridstämma, Digital + Lokal.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
del av KOLLA 5:13	2014	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 1 flerbostadshus.

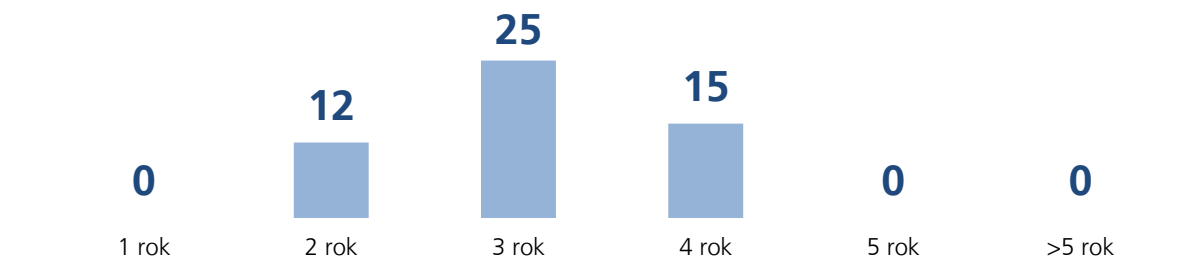
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 026 m², varav 3 976 m² utgör lägenhetsyta och 50 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Service/vård	50 m ²	2020-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Värmecentral	För distribution av värme och varmvatten är belägen i komplementbyggnad på gården Finns i fastigheten liksom fem hissar med entréer och trapphus. Barnvagns- och rullstolsförråd, städutrymme samt fastighetsförråd Finns i komplementbyggnader på gården
Elcentral/Elrum,fläktrum & telerum	
Soprum/Cykelrum	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garantiåtgärder kopplat till 5-årsgaranti	2020	Fortsätter under 2021
ÅSB(Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning	2020	
Byte av luftfilter i samtliga lägenheter	2020	
Planerat underhåll	År	
ÅSB(Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning	2021	
OVK(Obligatorisk Ventilationskontroll)	2021	
Garantiåtgärder kopplat till 5-årsgaranti	2021	
Byte av luftfilter i samtliga lägenheter	2022	
ÅSB(Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning	2022	
Underhålls/Bättringsmålning Trapphus	2023	
ÅSB(Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning	2023	
ÅSB(Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning	2024	
Byte av luftfilter i samtliga lägenheter	2024	
ÅSB(Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning	2025	
Ny mätutrustning - IMD	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tekn förvaltning	Omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hissbesiktning och källsortering. Tecknat med SBC fr.om. 2017-10-08
Ek förvaltning	Föreningen har tecknat avtal med SBC om ekonomiskförvaltning fr.om 2018-01-01

Föreningens ekonomi

Föreningen har en bra och stabil ekonomi med ett omsorgsfullt budget- och uppföljningsarbete. Vi skall dock vara beredda på att några år till göra mindre justeringar av avgiften varje år (ca. 1,5%/år) för att slippa göra stora höjningar när vi får ett akut behov. Detta gör allas vår ekonomi mer planerbar.

Det som huvudsakligen hänt, som påverkat ekonomin är:

Coronaläget gjorde att vi valde att stötta hyresgästen till vår affärslokal när den branschen mer eller mindre kollapsade. Hyreslättnaden ersattes till hälften av statligt stöd. Det slutade sen med att hyresavtalet sas upp och vi fick hitta ny hyresgäst. Ny hyresgäst flyttar in 1/4 2021 men här tappade vi 5 månader av hyresintäkter.

Coronaläget påverkade också tänkta arbetsdagar som fick ställas in. Hjälp med t.ex. utomhusarbete fick köpas in.

Vi ordnade två extra parkeringar och alla parkeringar och extra vindsförråd hyrdes ut. En bra intäkt för föreningen.

Garantitiden, 5-årsgarantin, gick ut vilket innebar att vi själva nu har tecknat diverse serviceavtal, t.ex. hissarna. Dessutom har vi, delvis pga. detta, jobbat med att förhandla om våra förvaltningsavtal (Tekniskt och Ekonomisk) vilket mer påverkar ekonomin nästa år, 2021

Ett lån skrevs om 28/1 2020 vilket sänkte vår räntekostnad.

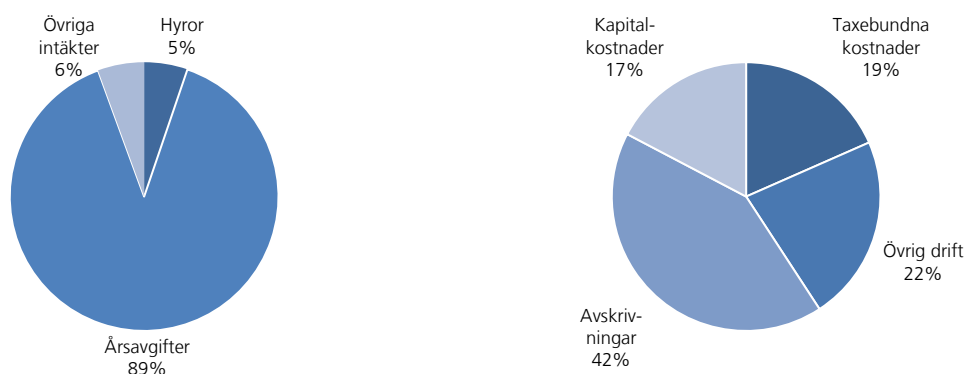
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	737 270	611 330
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 008 898	2 923 103
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 960
Ökning av kortfristiga skulder	33 381	34 139
	3 042 278	2 962 202
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 222 528	1 173 997
Finansiella kostnader	505 717	606 266
Ökning av kortfristiga fordringar	36 747	0
Minskning av långfristiga skulder	1 056 000	1 056 000
	2 820 992	2 836 263
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	958 556	737 270
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	221 286	125 939

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll så har det utförts en 5-årig garantibesiktning av hela vår fastighet, inkl. extrabyggnader och utemiljöer. Besiktningen utfördes av en fristående besiktningsman.

JM åtgärdar det som uppkom under besiktningen, under hösten i största möjliga mån. Vissa åtgärder, som innebär att väsentligt arbete behöver utföras i lägenhet, skjuts till när det möjligt i förhållande till Coronaläget.

Sammanfattningsvis så är vår fastighet i mycket gott skick

Sammanfattning av de anmärkningar som varit:

34 av 52 lägenheter hade inga fel och brister, 8 anmärkningar rörande fönster eller balkongdörrar, 9 anmärkningar vad gäller parkett, 4 anmärkningar vad gäller vatten/avlopp/dusch, 1 övrig anmärkning

Några utomhusanmärkningar som t.ex. flagnad färg, små rostangrepp, etc., Koppelbeslag på fönster, där alla skall bytas ut.

Dörrautomatiken har haft problem under hela garantitiden. Ett större åtgärdsarbete skall göras och garantitiden förlängs med 1 år i taget tills att automatiken fungerar tillfredställande.

Handikapparkering har gjorts om till 2 ordinarie parkeringar som hyrts ut till reducerad hyra med hänvisning till kort uppsägningstid.

Samtliga luftfilter i lägenheterna har bytts ut

Hyresuppskov har beviljats till Affärslokalens hyresgäst pga Coronaeffekter. Del av uppskovet har ersatts av staten. Hyresgästen har avslutat sitt kontrakt. Vi har skrivit avtal med ny hyresgäst som tillträder 1/4 2021

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	675	643	643	643
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 277	1 677	1 397	1 615
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 145	9 410	9 676	9 942
Elkostnad/m ² totalyta	32	35	25	21
Värmekostnad/m ² totalyta	42	35	46	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	47	83	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	151	154	155
Soliditet (%)	77	77	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	52	-85	-248	-85
Nettoomsättning (tkr)	3 004	2 923	2 901	2 946

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 976 m² bostäder och 50 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	100 119 000	0	0	100 119 000
Upplåtelseavgifter	25 241 000	0	0	25 241 000
Fond för yttre underhåll	483 120	120 780	0	362 340
S:a bundet eget kapital	125 843 120	120 780	0	125 722 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-547 947	-120 780	-85 492	-341 675
Årets resultat	52 320	52 320	85 492	-85 492
S:a ansamlad förlust	-495 627	-68 460	0	-427 167
S:a eget kapital	125 347 493	52 320	0	125 295 173

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	52 320
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-427 167
summa balanserat resultat	-374 847

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 780
att i ny räkning överförs	-495 627

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 003 577	2 923 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 321	0
Summa rörelseintäkter		3 008 898	2 923 103
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-845 695	-754 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 123	-362 722
Personalkostnader	Not 6	-54 711	-56 333
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 228 332	-1 228 332
Summa rörelsekostnader		-2 450 860	-2 402 329
RÖRELSERESULTAT		558 037	520 774
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-505 717	-606 266
Summa finansiella poster		-505 717	-606 266
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		52 320	-85 492
ÅRETS RESULTAT		52 320	-85 492

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	161 165 424	162 393 755
Summa materiella anläggningstillgångar	161 165 424	162 393 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	161 165 424	162 393 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	706	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	989 311	731 984
Summa kortfristiga fordringar	990 017	731 984
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	18 750	18 750
Summa kassa och bank	18 750	18 750
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 008 767	750 734
SUMMA TILLGÅNGAR	162 174 190	163 144 489

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 360 000	125 360 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	483 120	362 340
Summa bundet eget kapital		125 843 120	125 722 340
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-547 947	-341 675
Årets resultat		52 320	-85 492
Summa fritt eget kapital		-495 627	-427 167
SUMMA EGET KAPITAL		125 347 493	125 295 173
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 056 000	36 360 000
Summa långfristiga skulder		24 056 000	36 360 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 304 000	1 056 000
Leverantörsskulder		84 043	99 353
Skatteskulder		11 160	10 520
Övriga skulder		22 804	15 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	348 690	308 121
Summa kortfristiga skulder		12 770 697	1 489 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 174 190	163 144 489

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 År	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 683 830	2 556 030
Hyror lokaler momspliktiga	63 848	83 861
Hyror parkering	79 800	73 350
Hyror förråd	13 500	0
Bredbandsintäkter	137 280	137 280
Hysesrabatt	-10 641	0
Varmvattenintäkter	35 959	62 191
Serviceavgifter	0	10 404
Öresutjämning	1	-12
	3 003 577	2 923 103

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	5 321	0
	5 321	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	499	6 445
	Snöröjning/sandning	2 031	9 946
	Gemensamma utrymmen	994	0
	Sophantering	7 662	0
	Gård	1 115	298
	Serviceavtal	77 839	17 524
	Förbrukningsmateriel	48 709	19 916
		138 849	54 129
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 067	0
	Vind	0	1 833
	Lås	0	237
	VVS	2 800	0
	Ventilation	0	3 441
	Garage/parkering	0	1 110
	Skador/klotter/skadegörelse	12 232	0
	Vattenskada	0	2 380
		18 099	9 002
	Taxebundna kostnader		
	El	129 378	139 107
	Värme	168 375	142 102
	Vatten	145 875	189 565
	Sophämtning/renhållning	97 129	78 089
		540 757	548 863
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 083	34 406
	Bredband	102 327	102 962
		142 410	137 368
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	5 580	5 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	845 695	754 942

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 016	1 212
	Tele- och datakommunikation	35 670	36 306
	Inkassering avgift/hyra	900	2 550
	Hyresförluster	665	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 469	12 469
	Föreningskostnader	703	966
	Styrelseomkostnader	1 241	4 760
	Fritids- och trivselkostnader	320	0
	Förvaltningsarvode	260 855	256 869
	Administration	3 168	2 328
	Konsultarvode	3 116	45 262
		322 123	362 722

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 518	45 750
	Sociala kostnader	12 193	10 583
		54 711	56 333
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 228 332	1 228 332
		1 228 332	1 228 332
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 000 000	167 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	167 000 000	167 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 606 245	-3 377 913
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 228 332	-1 228 332
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 834 576	-4 606 245
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 165 424	162 393 755
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 166 810	44 166 810
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 466 000	58 466 000
	Taxeringsvärde mark	25 092 000	25 092 000
		83 558 000	83 558 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
	Lokaler	558 000	558 000
		83 558 000	83 558 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	32 978	13 464
	Momsavräkning	16 527	0
	Klientmedel hos SBC	939 806	718 520
		989 311	731 984

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	362 340	241 560
	Reservering enligt stadgar	120 780	120 780
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	483 120	362 340

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB	2,040 %	12 560 000	12 888 000	2022-01-28
SEB	0,820 %	12 140 000	12 456 000	2023-01-28
SEB	1,150 %	11 660 000	12 072 000	2021-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut	36 360 000	37 416 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-12 304 000	-1 056 000	
		24 056 000	36 360 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 080 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 640 000	41 640 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	16 021	0
	Värme	18 188	0
	Arvoden	47 300	46 500
	Sociala avgifter	14 862	14 610
	Ränta	2 721	3 311
	Avgifter och hyror	249 598	243 700
		348 690	308 121

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nya avtal för Ekonomisk- och Teknisk förvaltning tecknat.

Byte av städfirma fr.o.m. 1/7 2021

Ambitionen är att installera nyckeltaggsfunktion på samtliga entrédörrar, inkl. sop- och cykelrum

För att återställa balansen i föreningens ekonomi och för att säkra ett tryggt ekonomiskt läge i framtiden, höjs avgifterna 2021 med 1,5%, med början 2021-01-01.

Om Covidläget tillåter så införs en årlig arbetsdag, under våren, för att sänka kostnaden för underhåll och teknisk förvaltning och för att öka samvaron i föreningen.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

KUNGSBACKA den / 2021

Håkan Färnlöf
Ordförande

Inger Birgitta Georgy
Ledamot

Cecilia Magdalena Hallengård
Ledamot

Henrik Rivle
Ledamot

Eva Gerd Wäne
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
BDO Mälardalen AB

Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	r10eqX5FO-S1xClqm9Y_
Document	Årsredovisning 2020 - Brf Onyxen.pdf
Pages	16
Sent by	Sofie Eliasson

Signing parties

Håkan Färnlöf	hakan@ebap.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Inger Georgy	inger.georgy1@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Cecilia Hallengård	cecilia.hallengard@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Henrik Rivle	henrik.rivle@me.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Gerd Wäne	gerd.wane@tella.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to inger.georgy1@gmail.com

2021-05-25 09:45:24 CEST,

E-mail invitation sent to hakan@ebap.se

2021-05-25 09:45:24 CEST,

E-mail invitation sent to henrik.rivle@me.com

2021-05-25 09:45:24 CEST,

E-mail invitation sent to cecilia.hallengard@hotmail.com

2021-05-25 09:45:24 CEST,

E-mail invitation sent to gerd.wane@tella.com

2021-05-25 09:45:24 CEST,

Clicked invitation link Gerd Wäne

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-05-25 10:06:15 CEST,IP address: 83.251.183.70

Clicked invitation link Cecilia Hallengård

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-G960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/14.0 Chrome/87.0.4280.141 Mobile Safari/537.36,2021-05-25 10:07:47 CEST,IP address: 90.235.48.220

Document signed by GERD WÄNE

Birth date: 10/06/1956,2021-05-25 10:08:10 CEST,

Document signed by CECILIA HALLENGÄRD

Birth date: 16/02/1989,2021-05-25 10:08:56 CEST,

Clicked invitation link Henrik Rivle

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-25 11:05:19 CEST,IP address: 90.229.200.246

Document signed by Bertil Henrik Rivle

Birth date: 11/06/1973,2021-05-25 11:06:43 CEST,

Clicked invitation link Håkan Färnlöf

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36
Edg/90.0.818.66,2021-05-25 13:02:00 CEST,IP address: 78.76.42.29

Document signed by HÅKAN FÄRNLÖF

Birth date: 14/12/1965,2021-05-25 13:11:03 CEST,

Clicked invitation link Inger Georgy

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-05-25
17:22:16 CEST,IP address: 217.210.179.88

Document signed by INGER GEORGY

Birth date: 16/03/1963,2021-05-25 17:28:58 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Onyxen
Org.nr. 769626-7009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Onyxen för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Onyxen för år 2020 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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

BDO Mälardalen AB

Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	ryAt659tu-rJeAt655td
Document	Årsredovisning och revisionsberättelse 2020 - Brf Onyxen.pdf
Pages	20
Sent by	Sofie Eliasson

Signing parties

Sebastian Schelander	Sebastian.Schelander@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-----------------------------	-----------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to Sebastian.Schelander@bdo.se
2021-05-25 17:54:08 CEST,

Clicked invitation link Sebastian Schelander
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-05-25 19:37:43 CEST,IP address: 81.229.123.212

Document signed by Karl Erik Sebastian Schelander
Birth date: 02/01/1992,2021-05-25 19:44:20 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

