

# Årsredovisning 2020

## 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 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 Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 1 429 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 underhållsplan, dock enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-09-24 haft följande sammansättning:

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

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***

- Bytt teknisk förvaltare- *Delagott Förvaltning AB*
- Tecknat trädgårdsavtal-grundläggande arbete att nollställa trädgården
- Nytt städbolag- *Renator Facility Support AB*
- Målat om samtliga vindskivor
- Skadedjurssanering på gården
- Säkrat samtliga tak från fågelinvasion- linor samt piggår
- Renoverat ventilationssystem, bristfälligt underhåll av filter
- Beslut att renovera hissar
- Skrivit avtal med *S:t Eriks Hiss AB*, gällande hissar samt garageport

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 70 (72) medlemmar. Under året har 9 (4) medlemmar tillträtt samt 11 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (3) antal överlåtelse. 2 stycken medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 778	2 831	2 784	2 728
Resultat efter finansiella poster	-1 250	-1 921	-753	-1 659
Soliditet (%)	65,8	66,4	67,0	66,0
Fastighetslån, kr/kvm	8 709	8 738	8 766	7 225
Årsavgift, kr/kvm	490	481	466	436

### 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	451 560	-5 036 790	-1 920 873	<b>62 553 530</b>
Disposition av föregående års resultat:			-451 560	451 560	0	<b>0</b>
			272 082	-2 192 955	1 920 873	<b>0</b>
Årets resultat					-1 250 239	<b>-1 250 239</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 914 011</b>	<b>12 145 622</b>	<b>272 082</b>	<b>-6 778 185</b>	<b>-1 250 239</b>	<b>61 303 291</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 778 185
årets förlust	-1 250 239
	<b>-8 028 424</b>

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	272 082
i ny räkning överföres	-8 300 506
	<b>-8 028 424</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 777 584	2 830 906
Övriga rörelseintäkter		0	2 872
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 777 584</b>	<b>2 833 778</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 424 583	-3 285 107
Övriga externa kostnader	4	-320 344	-259 405
Personalkostnader	5	-438 522	-182 699
Avskrivningar		-475 985	-475 988
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 659 434</b>	<b>-4 203 199</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-881 850</b>	<b>-1 369 421</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 389	-551 452
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-368 389</b>	<b>-551 452</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 250 239</b>	<b>-1 920 873</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 250 239</b>	<b>-1 920 873</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	88 841 036	89 317 021
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 841 036</b>	<b>89 317 021</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 841 036</b>	<b>89 317 021</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	244 329	144 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	255 055	152 365
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>499 384</b>	<b>297 146</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 776 230	4 628 480
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 776 230</b>	<b>4 628 480</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 275 614</b>	<b>4 925 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 116 650</b>	<b>94 242 647</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		69 059 633	69 059 633
Fond för yttre underhåll		272 082	451 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 331 715</b>	<b>69 511 193</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 778 185	-5 036 790
Årets resultat		-1 250 239	-1 920 873
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 028 424</b>	<b>-6 957 663</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>61 303 291</b>	<b>62 553 530</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	30 875 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>30 875 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	30 875 000	100 000
Leverantörsskulder		117 346	151 106
Skatteskulder		193 822	174 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	627 191	388 173
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 813 359</b>	<b>814 117</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 116 650</b>	<b>94 242 647</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	200 år
Fastighetsförbättring	10-20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 739 352	1 704 006
Hyror bostäder	796 172	885 792
Hyror lokaler	94 460	93 508
P-plats och garage	193 800	195 600
Outhyrda garage och p-platser	-46 200	-48 000
	<b>2 777 584</b>	<b>2 830 906</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	131 412	250 402
Trädgårdsskötsel	21 784	8 187
Städkostnader	11 350	0
Hyra av entrémattor	15 201	12 669
Snöröjning/sandning	12 625	28 375
Serviceavtal	12 840	8 400
Hisservice/besiktning	12 899	8 600
Besiktningkostnader	0	12 729
Reparationer	577 389	115 328
Hissreparationer	16 243	90 581
Trädgård och utemiljö	0	10 244
Planerat underhåll	132 825	1 197 190
Fastighetsel	328 998	363 893
Uppvärmning	510 734	493 189
Vatten och avlopp	127 155	121 216
Avfallshantering	75 340	71 996
Försäkringskostnader	73 795	66 659
Självrisker	0	76 825
Tomträttsavgäld	303 450	275 675
Kabel-tv	16 317	16 060
Bredband	25 043	25 617
Förbrukningsinventarier	0	7 025
Förbrukningsmaterial	2 066	1 710
Trivselåtgärder	0	877
Hyressättningsavgift	1 390	1 390
Systematiskt brandskydd	15 728	20 270
	<b>2 424 584</b>	<b>3 285 107</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	16 940	17 909
Fastighetsavgift	81 453	78 774
Telefoni	13 516	7 462
Hemsida	3 973	20 941
Föreningsgemensamma kostnader	13 034	8 616
Revisionsarvode	10 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	79 252	78 000
Bankkostnader	2 764	2 789
Konsultarvoden	8 025	0
Juridisk konsultation	41 175	17 850
Underhållsplan	43 550	0
Övriga poster	1 478	1 922
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	5 184	5 142
	<b>320 344</b>	<b>259 405</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	331 400	137 500
Övriga arvoden	0	1 998
Arvode valberedning	2 997	0
Sociala avgifter	104 125	43 201
	<b>438 522</b>	<b>182 699</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-2 495 758	-2 019 770
Årets avskrivningar	-475 985	-475 988
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 971 743</b>	<b>-2 495 758</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 841 036</b>	<b>89 317 021</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	95 617	261
Avräkningskonto förvaltare	148 712	144 520
	<b>244 329</b>	<b>144 781</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	52 151	47 719
Föreningens egna bredband	5 904	5 904
Tomträttsavgäld	77 600	70 650
Kabel-tv	4 091	4 079
Ekonomisk förvaltning	20 000	19 813
Serviceavtal	4 320	4 200
Fastighetsskötsel	53 126	0
Teknisk förvaltning	25 000	0
Hiss serviceavtal	675	0
Trädgårdsskötsel	12 188	0
	<b>255 055</b>	<b>152 365</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank, 2855156895	0,696	rörlig	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 2855156929	0,696	rörlig	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 2855156978	0,646	rörlig	9 875 000	9 975 000
			<b>30 875 000</b>	<b>30 975 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			30 875 000	100 000

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.

Kortfristig del av långfristig skuld: 100 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 30 775 000 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	1 749	3 881
Styrelsearvoden	189 200	0
Sociala avgifter	59 446	0
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	34 348	38 110
Fjärrvärme	71 796	62 611
Avfallskostnader	6 399	8 027
Vatten- och avlopp	20 931	19 966
Förutbetalda avgifter och hyror	233 322	238 907
Reparation	0	6 671
	<b>627 191</b>	<b>388 173</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000
	<b>47 000 000</b>	<b>47 000 000</b>

Stockholm-

Ingrid Söderberg  
Ordförande

Lena Jäger

Nadezhda Muraveva

Abir Barafi

Michael Riissanen

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Erik Jansson  
Revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Onsö\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2021-03-26 11:09:03

Dokumentet är undertecknat av:

 Lena Anna Werbelow Jäger (19631224XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-18 16:58:40
 INGRID SÖDERBERG (19680417XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-20 09:52:20
 Tony Michael Riissanen (19720523XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-20 10:09:56
 ABIR BARAFI (19710226XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-18 18:56:59
 Nadezhda Muraveva (19831122XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-18 20:57:03
 Per Erik Jansson (19550612XXXX) Revisor	2021-03-26 11:09:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Onsö\_1.pdf (194827 byte)

A756D3D2C8F9AA89B8649D0458C475CC0D30C8B76B06DFEB4F1792D222B0F3217D14E1CBE757D260B3F7  
A421E01D2DDABCBB2A98E15D07EE07F0E6FA4B7A4184

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support

Till Årsmötet i Brf Onsö 1

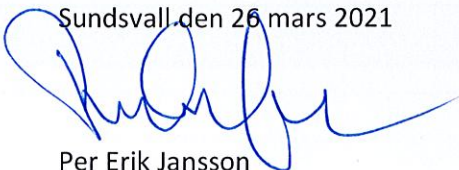
Org.nr 769626-1002

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020 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 26 mars 2021



Per Erik Jansson

Revisor