

Årsredovisning

för

Brf Onsö 1

769626-1002

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Onsö 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 lokalytan uppgår till 4301 kvm 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

47 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 10 lägenheter med hyresrätt. Både lokalerna är upplåtna med hyresrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 68 320 000 kr, varav byggnadsvärdet är 41 320 000 kr och markvärde 27 000 000kr. Värdeår är 1997.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Effekt Konsult & Fastighetsförvaltning 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 466 kr/kvm per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-04-25 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ingrid Söderberg Lena Jäger Kent Nyström Abir Barafi Michael Riissanen
Suppleant	Hadia El Marakbi

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

Alicja Appel
Kerstin Agerfred
Saba Araia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året

- Genomgått utbildning gällande den nya dataskyddsförordningen, GDPR, på Fastum och därefter vidtagit nödvändiga åtgärder genom att bl.a. rensa bland register, mail samt sms. Arbetet kommer att fortlöpa kontinuerligt, vilket innebär att avslutade ärenden inkomna till Styrelsen raderas.
- Fått större ekonomisk helhetssyn och kontroll då vi nu granskar samtliga fakturor för att sedan godkänna dessa. Detta har gjort att vi hittat en del felaktiga fakturor.
- Styrt upp otillåten andrahandsuthyrning genom vårt juristombud på Fastighetsägarna, avhyst hyresgästen samt föranlett försäljning av bostadsrätt.
- Märkt upp samtliga postboxar med enhetliga namnlappar.
- Ombesörjt utemiljön genom att plantera tujor vid pergola för att minska insyn.
- Installerat eluttag vid portarna för att underlätta juldekoration.
- Ny hemsida är under uppbyggnad, vilket kommer att underlätta för oss att ha kontrollen, utan extern inblandning.
- Beslutat, i samråd med vår ekonomiska förvaltare Fastum, att höja avgifter samt hyror med 3%.
- Ingått avtal med Brandsäkra Norden AB gällande systematiskt brandskydd i hela fastigheten.
- Ingått avtal med ACC-Byggkonsult AB i samband med genomförd energideklaration enligt beslut 180702.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 72 (69) medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (5) antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 784	2 728	2 911
Resultat efter finansiella poster	-753	-1 659	-114
Soliditet (%)	67,0	66,0	58,1
Fastighetslån, kr/kvm	8 707	7 225	9 713
Årsavgift, kr/kvm bostadsrätt	466	436	448

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 bostadsrättsytan (3 569 kvm) av föreningens fastighet.

Årsavgifter, kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta (3 569 kvm) av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 754 102	10 504 531	41 640	-2 269 962	-1 603 872	62 426 439
Ökning av insatskapital	1 159 909					1 159 909
Disposition av föregående års resultat:		1 641 091	204 960	-1 808 832	1 603 872	1 641 091
Årets resultat					-753 037	-753 037
Belopp vid årets utgång	56 914 011	12 145 622	246 600	-4 078 794	-753 037	64 474 402

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 078 794
årets förlust	-753 037
	-4 831 831

behandlas så att avsättning fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	204 960
	-5 036 791
	-4 831 831

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 784 109	2 728 161
Övriga rörelseintäkter		4 843	55 077
Summa rörelseintäkter		2 788 952	2 783 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 943 333	-2 412 266
Övriga externa kostnader	4	-285 779	-443 268
Personalkostnader	5	-117 750	-132 658
Avskrivningar	6	-475 983	-469 233
Summa rörelsekostnader		-2 822 845	-3 457 425
Rörelseresultat		-33 893	-674 187
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-719 144	-929 685
Summa finansiella poster		-719 144	-929 685
Resultat efter finansiella poster		-753 037	-1 603 872
Årets resultat		-753 037	-1 603 872

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	89 793 009	90 268 992
Summa materiella anläggningstillgångar		89 793 009	90 268 992
Summa anläggningstillgångar		89 793 009	90 268 992
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 516
Övriga fordringar	7	1 494 757	75 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	138 593	60 433
Summa kortfristiga fordringar		1 633 350	139 548
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 812 234	4 140 490
Summa kassa och bank		4 812 234	4 140 490
Summa omsättningstillgångar		6 445 584	4 280 038
SUMMA TILLGÅNGAR		96 238 593	94 549 030

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 059 633	66 258 633
Fond för yttre underhåll		246 600	41 640
Summa bundet eget kapital		69 306 233	66 300 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 078 794	-2 269 962
Årets resultat		-753 037	-1 603 872
Summa fritt eget kapital		-4 831 831	-3 873 834
Summa eget kapital		64 474 402	62 426 439
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	30 975 000	31 175 000
Summa långfristiga skulder		30 975 000	31 175 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	100 000	0
Förskott från kunder		0	280 100
Leverantörsskulder		154 867	174 234
Skatteskulder		156 310	153 631
Övriga skulder		1	1 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	378 013	338 310
Summa kortfristiga skulder		789 191	947 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 238 593	94 549 030

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

	2018	2017
Årsavgifter	1 661 401	1 544 918
Hyror bostäder	885 512	898 603
Hyror lokaler	91 996	34 201
P-plats och garage	191 400	193 200
Outhyrda garage och p-platser	-46 200	0
Hysesintäkter övriga objekt	0	57 240
	2 784 109	2 728 162

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	203 762	199 553
Trädgårdsskötsel	8 143	50 459
Kostnader i samband med städdagar	458	0
Städkostnader	11 240	11 499
Hyra av entrémattor	2 498	0
Snöröjning/sandning	74 521	34 082
Serviceavtal	20 109	78 292
Hisservice/besiktning	12 843	10 000
Besiktningkostnader	4 900	0
Reparationer	206 381	161 391
Hissreparationer	7 880	0
Planerat underhåll	45 112	615 780
Fastighetsel	308 989	291 315
Uppvärmning	477 228	449 703
Vatten och avlopp	99 931	95 181
Avfallshantering	91 418	79 151
Försäkringskostnader	61 884	57 730
Tomträttsavgäld	245 796	218 484
Kabel-tv	30 706	51 260
Bredband	596	0
Förbrukningsinventarier	5 231	0
Förbrukningsmaterial	13 412	8 387
Trivselåtgälder	8 488	0
Hyressättningsavgift	1 807	0
Myndighetstillsyn	0	0
	1 943 333	2 412 267

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	78 155	78 155
Telefoni	7 772	8 349
Hemsida	0	4 077
Porto	0	210
Föreningsgemensamma kostnader	8 325	0
Revisionsarvode	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	75 888	75 000
Bankkostnader	3 054	4 706
Konsultarvoden	66 901	247 598
Övriga poster	30 482	10 176
Förseningsavgifter	5 202	4 997
	285 779	443 268

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	89 598	88 600
Övriga arvoden		12 343
Sociala avgifter	28 152	31 715
	117 750	132 658

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	91 812 779	91 647 016
Inköp		165 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 812 779	91 812 779

Ingående avskrivningar	-1 543 787	-1 074 554
Årets avskrivningar	-475 983	-469 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 019 770	-1 543 787

Utgående redovisat värde	89 793 009	90 268 992
---------------------------------	-------------------	-------------------

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	260	75 599
Avräkningskonto förvaltare	1 494 497	0
	1 494 757	75 599

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	45 451	41 683
Föreningens egna bredband	5 904	0
Tomträttsavgäld	63 725	0
Kabel-tv	4 013	0
Ekonomisk förvaltning	19 500	18 750
	138 593	60 433

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank, 2855156895	1,003	2019-03-28	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 2855156929	2,61	2019-06-19	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 2855156978	2,78	2020-06-18	10 075 000	10 175 000
Avgår kortfristig del			-100 000	
			30 975 000	31 175 000

Kortfristig del är löpande amorteringar under 2019 på lån 2855156978.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

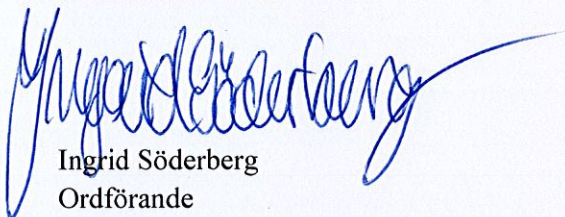
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	5 496	11 183
Fastighetsel	38 091	37 020
Fjärrvärme	67 549	68 714
Avfallskostnader	5 872	3 551
Förutbetalda avgifter och hyror	241 818	217 842
Reparation el	15 128	0
Styrelsemöte	2 700	0
Datorprogram	1 358	0
	378 012	338 310

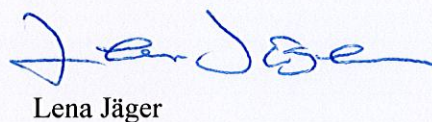
Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000
	47 000 000	47 000 000

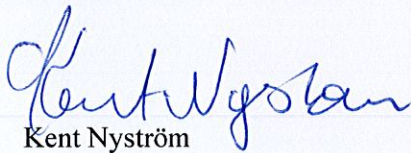
Stockholm 2019-04-01



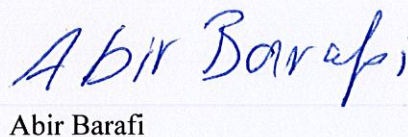
Ingrid Söderberg
Ordförande



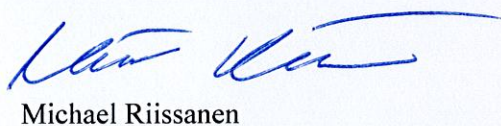
Lena Jäger



Kent Nyström



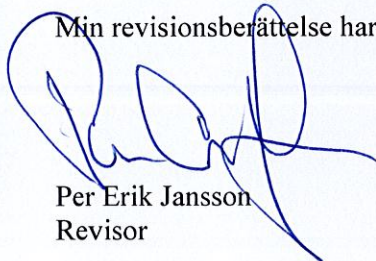
Abir Barafi



Michael Riissanen

Min revisionsberättelse har lämnats

4 april 2019



Per Erik Jansson
Revisor

Till Årsmötet i Brf Onsö 1

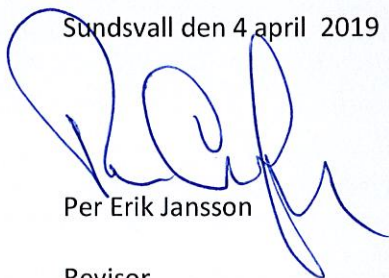
Org.nr 769626-1002

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2018 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 2019



Per Erik Jansson

Revisor