



Årsredovisning 2023



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 2023. 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 4 585 kvm på 57 lägenheter och 2 lokaler. Bostadsrättsarean uppgår till 4 247 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

48 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 9 lägenheter med hyresrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 117 426 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 262 000 kr och markvärdet 49 164 000 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 Delagott.

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 höjdes 2023 med 30 % och en höjning med 40 % är registrerad från och med 1 januari 2024.

Avsättning till yttre fond

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

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som är från 2023-10-30.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-04-27 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Arman Maroufkhani, ordförande Saba Araia Kent Nyström Alicja Appel Göran Björk
-----------	--

Suppleant	Malin Rydesjö Kristian Nathegi Herder
-----------	--

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

Revisorer

Simon Westerberg
WeAudit

Valberedning

Ingrid Söderberg
Catrin Lundell
Bo Olsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besökt Styrelsemässan och träffat leverantörer.
Förhandlat om avtal för mobilmasten från Tre.
Sagt upp vår tekniska förvaltare Delagott och påbörjat arbetet för att byta.
Hanterat en tvist i hyresnämnden och vunnit.
Haft infomöten om ekonomin för medlemmar.
Haft öppet hus för medlemmar.
Höstfika på gården.
Rensat och städat cykelförråd och barnvagnsrum.
Inventerat hyresrätter och påbörjat besiktning av dessa.
Lagt om lån och gjort extra amorteringar.
Ingått nytt elavtal med bättre pris.
Ljuddämpat motorn till garageporten.
Brandrond x 4.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 68 (67) medlemmar. Under året har 5 (5) överlåtelser skett samt 1 (0) upplåtelse. 2 (2) stycken medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 642	2 938	2 726	2 778
Resultat efter finansiella poster	-1 494	-1 627	-2 898	-1 250
Soliditet (%)	67,3	65,3	64,7	65,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	591	445	407	410
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 123	6 690	6 712	6 734
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 611	7 223	7 246	7 270
Sparande per kvm (kr/kvm)	-138	-125	-181	-140
Räntekänslighet (%)	11,2	16,2	17,8	17,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	308	278	228	211
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68,7	64,2	63,5	62,6

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna skulle behöva höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till störst del på att räntekostnaderna har ökat. Under året har en extraamortering gjorts på 2,5 mkr vilket förklarar det negativa kassaflödet under 2023.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån sjunka vilket kommer påverka föreningens likviditet positivt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att höja årsavgifterna för att möta det underskott som är och de ökade kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhållsfon d	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 010 130	13 074 503	774 164	-11 428 208	-1 627 211	59 803 378
Ökning av insatskapital	969 209	860 791				1 830 000
Disposition av föregående års resultat:			230 000	-1 857 211	1 627 211	0
Årets resultat					-1 493 804	-1 493 804
Belopp vid årets utgång	59 979 339	13 935 294	1 004 164	-13 285 419	-1 493 804	60 139 574

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 285 420
årets förlust	-1 493 804
	-14 779 224

behandlas så att avsättning fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	352 278
	-15 131 502
	-14 779 224

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

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 642 323	2 937 814
Övriga rörelseintäkter		100 744	4 689
Summa rörelseintäkter		3 743 067	2 942 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 563 641	-2 787 661
Övriga externa kostnader	4	-455 677	-336 989
Personalkostnader	5	-100 556	-192 863
Avskrivningar		-801 278	-801 278
Summa rörelsekostnader		-3 921 152	-4 118 791
Rörelseresultat		-178 085	-1 176 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 802	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 322 521	-451 025
Summa finansiella poster		-1 315 719	-450 923
Resultat efter finansiella poster		-1 493 804	-1 627 211
Årets resultat		-1 493 804	-1 627 211

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	86 762 495	87 563 773
Summa materiella anläggningstillgångar		86 762 495	87 563 773
Summa anläggningstillgångar		86 762 495	87 563 773
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 541	4 094
Övriga fordringar	7	1 985 200	3 404 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	167 502	191 469
Summa kortfristiga fordringar		2 163 243	3 599 639
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		386 035	381 639
Summa kassa och bank		386 035	381 639
Summa omsättningstillgångar		2 549 278	3 981 278
SUMMA TILLGÅNGAR		89 311 773	91 545 051

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 914 633	72 084 633
Fond för yttre underhåll		1 004 164	774 164
Summa bundet eget kapital		74 918 797	72 858 797
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 285 420	-11 428 208
Årets resultat		-1 493 804	-1 627 211
Summa fritt eget kapital		-14 779 224	-13 055 419
Summa eget kapital		60 139 573	59 803 378
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 500 000	0
Summa långfristiga skulder		10 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 575 000	30 675 000
Leverantörsskulder		172 572	230 201
Skatteskulder		201 686	200 946
Övriga skulder		86 488	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	636 454	635 526
Summa kortfristiga skulder		18 672 200	31 741 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 311 773	91 545 051

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 493 803	-1 627 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		801 278	801 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-692 525	-825 933
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-75 321	43 456
Förändring av kortfristiga skulder		30 525	-75 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-737 321	-857 880
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		1 830 000	3 025 000
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 600 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-770 000	2 925 000
Årets kassaflöde		-1 507 321	2 067 120
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 685 351	1 618 231
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 178 030	3 685 351

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättring	10-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 509 550	1 888 434
Hyror bostäder	760 450	745 259
Hyror lokaler	116 323	96 321
P-plats och garage	256 000	233 200
Outhyrda garage och p-platser	0	-25 400
	3 642 323	2 937 814

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	20 265	53 532
Trädgårdsskötsel	57 858	146 127
Städkostnader	116 259	136 200
Hyra av entrémattor	17 189	15 523
Snöröjning/sandning	132 395	77 706
Serviceavtal	0	7 224
Hisservice/besiktning	4 069	2 750
Besiktningkostnader	29 788	0
Reparationer	72 040	211 423
Hissreparationer	45 856	4 869
Trädgård och utemiljö	1 409	2 526
Planerat underhåll	59 187	254 375
Fastighetsel	645 353	592 766
Uppvärmning	589 165	536 627
Vatten och avlopp	179 002	145 370
Avfallshantering	89 768	89 399
Försäkringskostnader	90 874	81 795
Tomträttsavgäld	310 400	310 400
Kabel-tv	18 632	16 820
Bredband	25 425	25 791
Teknisk förvaltning	41 576	50 000
Förbrukningsinventarier	857	0
Förbrukningsmaterial	515	11 353
Hyressättningsavgift	1 390	1 390
Systematiskt brandskydd	14 370	13 695
	2 563 642	2 787 661

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	14 260	14 260
Fastighetsavgift	86 583	86 583
Telefoni	8 911	8 395
Hemsida	3 221	3 831
Föreningsgemensamma kostnader	31 076	50 933
Revisionsarvode	52 670	13 583
Ekonomisk förvaltning	94 365	86 627
Bankkostnader	3 289	3 169
Mäklarrvoden	43 701	45 000
Juridisk konsultation	93 941	0
Underhållsplan	12 144	11 485
Gåvor	1 030	0
Övriga poster	4 756	7 961
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	5 730	5 162
	455 677	336 989

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	78 750	144 900
Arvode valberedning	999	4 500
Sociala avgifter	20 807	43 463
	100 556	192 863

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 812 779	91 812 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 812 779	91 812 779
Ingående avskrivningar	-4 249 006	-3 447 728
Årets avskrivningar	-801 278	-801 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 050 284	-4 249 006
Utgående redovisat värde	86 762 495	87 563 773

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	193 205	100 363
Avräkningskonto förvaltare	1 791 995	3 303 713
	1 985 200	3 404 076

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	61 221	60 263
Bredband	5 904	5 904
Tomträttsavgälld	77 600	77 600
Kabel-TV	4 959	4 644
Ekonomisk förvaltning	0	22 438
Serviceavtal	5 988	0
Fastighetsskötsel	0	20 620
Fortnox	11 829	0
	167 501	191 469

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 689-5	4,000	2025-11-25	10 500 000	10 500 000
Swedbank 692-9	4,830	2024-03-28	10 500 000	10 500 000
Swedbank 697-8	4,780	2024-03-28	7 075 000	9 675 000
			28 075 000	30 675 000
Kortfristig del av långfristig skuld			17 575 000	30 775 000

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: 17 575 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	6 696	8 766
Styrelsearvoden	78 750	144 900
Sociala avgifter	23 767	43 736
Revision	33 800	13 333
Fastighetsel	48 535	122 508
Fjärrvärme	88 603	83 653
Avfallskostnader	12 418	12 708
Vatten- och avlopp	29 502	26 584
Snöröjning	0	30 385
Förutbetalda avgifter och hyror	309 497	138 086
Reparation hyresrätter till bostadsrätter	0	0
Fast telefoni	385	0
Övriga upplupna kostnader	0	4 188
Reparation	0	2 180
Upplupet arvode valberedning	4 500	4 500
	636 453	635 527

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000
	47 000 000	47 000 000

Stockholm-

Arman Maroufkhani
Ordförande

Kristian Herder ersätter Alicja Appel

Kent Nyström

Göran Björk

Saba Araia

Vår revisionsberättelse har lämnats

WeAudit Sweden

Simon Westerberg
Auktoriserad revisor