

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Onyxen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 bör 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

Karin Birgitta Dybäck	Ledamot
Karl Håkan Färnlöf	Ledamot
Inger Birgitta Georgy	Ledamot
Stina Mari-Anne Göransson	Ledamot
Eva Gerd Wäne	Ledamot

Maria Elvira Aviles Kindsjö	Suppleant
Cecilia Magdalena Hallengård	Suppleant
Dick Arne Jonsson	Suppleant
Bertil Henrik Rivle	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Elisabeth Hallström

Ordinarie Extern

Deloitte

**Valberedning**

Johanna Heldin  
Marta Norström

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

**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.

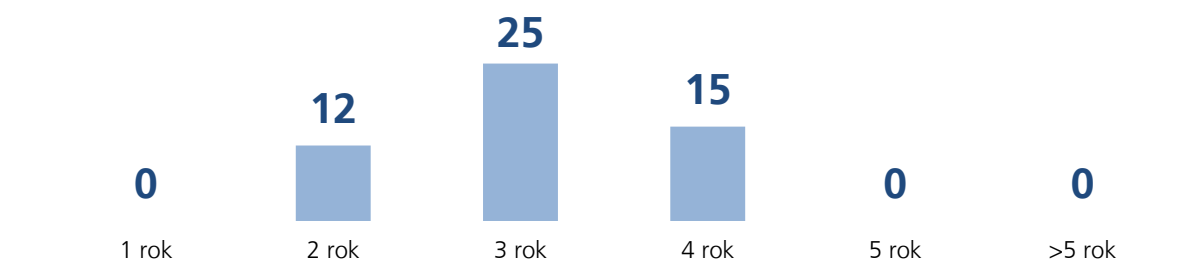
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 026 m<sup>2</sup>, varav 3 976 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 50 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2021-03-31

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

**Teknisk status**

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

Underhållsplanen uppdaterades 2019-11-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning balkongpaneler	2019	5 lägenheter återstår. Kunde inte göras pga tillträde till lägenheterna
Planerat underhåll	År	
Byte av luftfilter i samtliga lägenheter	2020	
ÅSB(Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning	2020	
Underhålls/Bättringsmålning Trapphus	2021	
ÅSB(Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning	2021	
OVK(Obligatorisk Ventilationskontroll)	2021	
Byte av luftfilter i samtliga lägenheter	2022	
ÅSB(Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning	2022	
ÅSB(Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning	2023	
Byte av luftfilter i samtliga lägenheter	2024	
ÅSB(Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tekn förvaltning	Omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss-service, 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

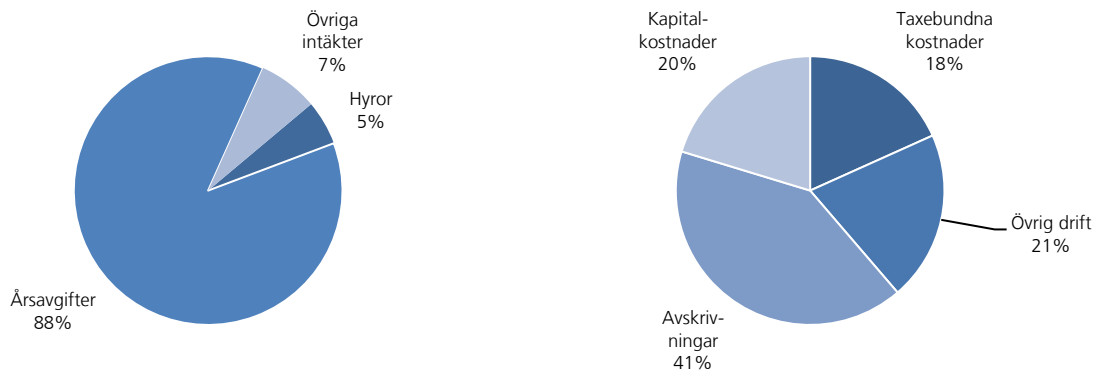
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>611 330</b>	<b>680 773</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 923 103	2 922 301
Minskning kortfristiga fordringar	4 960	33 858
Ökning av kortfristiga skulder	34 139	0
	<b>2 962 202</b>	<b>2 956 159</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 173 997	1 320 525
Finansiella kostnader	606 266	621 586
Minskning av långfristiga skulder	1 056 000	1 056 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	27 490
	<b>2 836 263</b>	<b>3 025 601</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>737 270</b>	<b>611 330</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>125 939</b>	<b>-69 442</b>

\*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 1 377 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll så har en speciell satsning genomförts att bättringsmål samtliga balkong- och altanpaneler.

Samtliga lägenheter, förutom 5, har målats. De återstående lägenheterna kunde inte målas pga. att målerifirman inte fick tillträde till lägenheterna under den tid som målningen pågick.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	643	643	643	587
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 677	1 397	1 615	1 467
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 410	9 676	9 942	10 207
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	25	21	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	46	60	51
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	83	24	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	151	154	155	145
Soliditet (%)	77	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-85	-248	-85	354
Nettoomsättning (tkr)	2 923	2 901	2 946	2 670

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 976 m<sup>2</sup> bostäder och 50 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	100 119 000	0	0	100 119 000
Upplåtelseavgifter	25 241 000	0	0	25 241 000
Fond för yttre underhåll	362 340	120 780	0	241 560
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>125 722 340</b>	<b>120 780</b>	<b>0</b>	<b>125 601 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-341 675	-120 780	-248 142	27 247
Årets resultat	-85 492	-85 492	248 142	-248 142
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-427 167</b>	<b>-206 272</b>	<b>0</b>	<b>-220 895</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>125 295 173</b>	<b>-85 492</b>	<b>0</b>	<b>125 380 665</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-85 492
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-341 675
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-427 167</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-120 780
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-547 947</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 923 103	2 901 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 880
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 923 103</b>	<b>2 922 301</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-754 942	-946 737
Övriga externa kostnader	Not 5	-362 722	-284 848
Personalkostnader	Not 6	-56 333	-88 940
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 228 332	-1 228 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 402 329</b>	<b>-2 548 857</b>

### RÖRELSERESULTAT

**520 774**      **373 444**

### FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 266	-621 586
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-606 266</b>	<b>-621 586</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-85 492**      **-248 142**

### ÅRETS RESULTAT

**-85 492**      **-248 142**

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	162 393 755	163 622 087
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>162 393 755</b>	<b>163 622 087</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>162 393 755</b>	<b>163 622 087</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	731 984	611 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>731 984</b>	<b>611 004</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	18 750	18 750
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>18 750</b>	<b>18 750</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>750 734</b>	<b>629 754</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>163 144 489</b>	<b>164 251 842</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		125 360 000	125 360 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	362 340	241 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>125 722 340</b>	<b>125 601 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-341 675	27 247
Årets resultat		-85 492	-248 142
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-427 167</b>	<b>-220 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>125 295 173</b>	<b>125 380 665</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	36 360 000	37 416 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 360 000</b>	<b>37 416 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 056 000	1 056 000
Leverantörsskulder		99 353	110 174
Skatteskulder		10 520	9 880
Övriga skulder		15 322	13 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	308 121	265 598
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 489 316</b>	<b>1 455 177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 144 489</b>	<b>164 251 842</b>



## 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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Förslag till reservering och 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 556 030	2 556 021
Hyror lokaler momspliktiga	83 861	75 267
Hyror lokaler	0	-5 400
Hyror parkering	73 350	76 050
Bredbandsintäkter	137 280	137 280
Varmvattenintäkter	62 191	51 811
Serviceavgifter	10 404	10 404
Öresutjämning	-12	-11
	<b>2 923 103</b>	<b>2 901 421</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	20 880
	<b>0</b>	<b>20 880</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	6 445	475
	Snöröjning/sandning	9 946	12 297
	Gård	298	379
	Serviceavtal	17 524	0
	Förbrukningsmateriel	19 916	11 582
		<b>54 129</b>	<b>24 733</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Vind	1 833	0
	Lås	237	548
	Ventilation	3 441	0
	Elinstallationer	0	3 150
	Garage/parkering	1 110	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 264
	Vattenskada	2 380	6 827
		<b>9 002</b>	<b>14 789</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Balkonger/altaner	0	6 375
		<b>0</b>	<b>6 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	139 107	100 900
	Värme	142 102	184 729
	Vatten	189 565	335 261
	Sophämtning/renhållning	78 089	90 518
		<b>548 863</b>	<b>711 407</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 406	47 210
	Bredband	102 962	137 283
		<b>137 368</b>	<b>184 493</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>5 580</b>	<b>4 940</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>754 942</b>	<b>946 737</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 212	2 143
	Tele- och datakommunikation	36 306	13 425
	Juridiska åtgärder	0	7 356
	Inkassering avgift/hyra	2 550	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 469	-3 778
	Föreningskostnader	966	177
	Styrelseomkostnader	4 760	0
	Förvaltningsarvode	256 869	255 726
	Administration	2 328	2 979
	Konsultarvode	45 262	6 819
		<b>362 722</b>	<b>284 848</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 750	69 300
	Sociala kostnader	10 583	19 640
		<b>56 333</b>	<b>88 940</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 228 332	1 228 332
		<b>1 228 332</b>	<b>1 228 332</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	167 000 000	167 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>167 000 000</b>	<b>167 000 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 377 913	-2 149 581
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 228 332	-1 228 332
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 606 245</b>	<b>-3 377 913</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>162 393 755</b>	<b>163 622 087</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 166 810	44 166 810
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	58 466 000	51 409 000
	Taxeringsvärde mark	25 092 000	18 485 000
		<b>83 558 000</b>	<b>69 894 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	83 000 000	69 400 000
	Lokaler	558 000	494 000
		<b>83 558 000</b>	<b>69 894 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	13 464	18 424
	Klientmedel hos SBC	718 520	592 580
		<b>731 984</b>	<b>611 004</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	241 560	120 780
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	120 780	120 780
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>362 340</b>	<b>241 560</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	SEB	2,040 %	12 888 000	13 216 000	2022-01-28
	SEB	1,560 %	12 456 000	12 772 000	2020-01-28
	SEB	1,150 %	12 072 000	12 484 000	2021-01-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>37 416 000</b>	<b>38 472 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 056 000	-1 056 000	
			<b>36 360 000</b>	<b>37 416 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 136 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som långfristiga skulder, eftersom fortsatt belåning planeras hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	41 640 000	41 640 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	46 500	45 500
	Sociala avgifter	14 610	14 296
	Ränta	3 311	3 402
	Avgifter och hyror	243 700	202 400
		<b>308 121</b>	<b>265 598</b>

## **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Under 2020 kommer vår 5-års garanti att avslutas och en större garantibesiktning genomförs.

För att återställa balansen i föreningens ekonomi och för att säkra ett tryggt ekonomiskt läge i framtiden, höjs avgifterna 2020 med 5%, med början 2020-01-01.

En årlig arbetsdag införs, under våren, för att sänka kostnaden för underhåll och teknisk förvaltning och för att öka samvaron i föreningen.

Samtliga luftfilter, i våra lägenheter, kommer att bytas. Dessa skall bytas vart 2:a år.

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 har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

KUNGSBACKA den / 2020

Karin Birgitta Dybäck  
Ledamot

Karl Håkan Färnlöf  
Ledamot

Inger Birgitta Georgy  
Ledamot

Stina Mari-Anne Göransson  
Ledamot

Eva Gerd Wäne  
Ledamot

Maria Aviles  
Suppleant

Dick Jonsson  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Deloitte AB  
Elisabeth Hallström  
Auktoriserad Revisor