



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Onyxen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOLLA 5:70	2014	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 976 kvm och 1 lokal om 50 kvm. Byggnadernas totalyta är 4026 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Dick Jonsson	Ordförande
Gerd Wäne	Sekreterare
Ingrid Andersson	Kassör
Kerstin Mattsson	Ledamot
Helén Tengfjord	Suppleant
Petter Samuelsson	Suppleant

## Valberedning

Marta Norström  
Johanna Heldin

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot plus en annan av styrelsen utsedd person

## Revisorer

Karolina Lövström    Auktoriserad revisor    BDO, Mälardalen AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● ÅSB (Årlig statusbedömning) + Lekplatsbesiktning (UH-plan)  
Service och underhåll av brandskydd  
Hissreparationer samt service (UH-plan)  
Reparerat och trimmat in fastighetens ventilationssystem (UH-plan)  
Entréfönster tvättade för första gången efter garantitidens utgång

## Planerade underhåll

- 2024** ● Byte IMD (Individuella varmvattenmätare), lagkrav senast vart 10:e år (UH-plan)  
OVK av ventilationssystemet till/från hyreslokalen vart 3:e år (UH-plan)

## Avtal med leverantörer

Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC
Trapphusstädning	SBC/Kinga Städ
Utemiljö, gård, snöröjning	SBC/Esplanad
Service och underhåll, hissar	Kone
Besiktning, hissar	Kiwa
Service och underhåll, styrutrustning för värme och ventilation	KTC
Luftfilter till samtliga lägenheter	Provenco
Bredband, TV och telefoni	Telia
Årlig lekplatsbesiktning	Lekplatsinspektion
Service och underhåll, brandskydd	Presto
Mås- och Fågelbekämpning	EAFS

## Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättslagen har genomgått översyn och det påverkar bostadsrättsföreningar genom att respektive Brf behövde uppdatera sina stadgar. En påtaglig förändring i stadgarna är att medlemmar får utökat mandat att utföra ändringar i sin lägenhet. I viss mån har föreningens trivselregler kompletterats på grund av stadgeändringarna. Dessutom har stadgarna uppdaterats avseende val av styrelse och valperiodens längd (9§). Styrelsens Ordförande ska väljas av föreningsstämman. För övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

De nya stadgarna har antagits på två föreningsstämmor och registrerades 2023-06-19 hos Bolagsverket.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Det som mest har påverkat föreningens ekonomi under året, är ökade räntekostnader. Ett av tre lån hos SEB flyttades i samband med omförhandling i januari till Nordea. Detta gav bättre lånevillkor än SEB kunde erbjuda. Inför 2023 så höjdes månadsavgiften med 1,5%, men ganska snart insåg vi att det inte skulle täcka ökade räntekostnader. I augusti tog den nya styrelsen beslutet att höja månadsavgiften med 10% från 1 oktober. Under höstens budgetarbete insåg vi att det behövs ytterligare en höjning från 1 januari 2024, för att delvis få täckning för ytterligare ökade kostnader. Den höjningen blev 8%.

### Förändringar i avtal

Från 1 juni 2023 har vi en ny hyresgäst till lokalen, som tog över befintligt avtal och verksamhet på prov till 2024-03-31. Den nya hyresgästen har successivt ökat utbudet av service med bl a, som ombud för svenska spel. Från 2024-04-01 blir det ett nytt avtal med något lägre hyra och hyresgästen kommer då att ta över elavtalet för hyreslokalen.

Certego som installerat dörrautomatiken till våra entrédörrar skötte service och underhåll under hela garantitiden. När föreningen därefter skulle teckna service/Uh avtal med Certego ansåg styrelsen att kostnaden blev för hög. Därför förhörde vi oss med andra tänkbara företag, Passera (som vi anlitar för nyckelhantering) och Mölnlycke El (som installerat vårt "Tag-system"), men de visade sig tyvärr inte ha rätt kompetens avseende dörrautomatiken. Fel i automatiken, har orsakat mycket problem och höga reparationskostnader, vilket har uppgått till ca 60.000kr under året.

Under sommaren fick vi tipset via tekniker på Esplanad att det går att ställa om dörrautomatiken till ett för automatiken skonsammare sätt. Vi beslutade att snarast beställa omställningen till ett s.k. lågenergiläge i stället för högenergiläge. Resultatet har hittills varit mycket positivt.

Vid felanmälan till SBC kommer de i fortsättningen att kontakta Certego för åtgärd.

### Övriga uppgifter

Vattenläckor:

Under några år, har boende på Onyxvägen 6, upptäckt att det läcker in vatten från husfasaden till balkongerna. Detta läckage eskalerade under 2022/2023 då frågan lyftes till styrelsen. Styrelsen bedömde att det är en garantifråga som JM bör åtgärda utan kostnader för föreningen. Eftersom 5-års garantin passerats ställer JM krav på att styrelsen behöver bevisa att det är ett konstruktionsfel, det erfordras dokumenterat utlåtande från sakkunnig. Vi anlidade därför expert hos SBC som dokumenterade läckaget på ett utmärkt sätt, där det framgår att det tveklöst är ett konstruktionsfel. Därefter tog JM på sig att åtgärda bristerna (dock finns restpunkter kvar i skrivande stund).

I samband med ovanstående problem uppdragades ytterligare en vattenläcka i fläktrummet, 5:e våningen Onyxvägen 6. Även i detta fall behövde styrelsen bevisa konstruktionsfel. Resultatet blev även här positivt, dvs JM åtgärdade efter att sakkunnig dokumenterat bristerna.

Eftersom 5-års garantin passerats för båda händelserna fick föreningen bekosta experternas utlåtande.

Justering av värme- och ventilationssystemen:

I samband med KTC årliga service av vårt värme- och ventilationssystem konstaterade teknikern att delar i reglersystemet hade slutat fungera. Konsekvensen av det blev att de stora frånluftsfläktarna går på fullt varvtal oavsett omgivningsförhållanden (huvudsakligen utetemperaturen). Energieffektiviseringsfunktionen fungerar därmed inte optimalt. Orsaken kan bero på det kortvariga strömavbrott som drabbade oss hösten 2022. Reglerfunktionen återställdes och nu får vi följa resultatet framgent.

Vissa servicearbeten:

Ibland måste lägenheterna göras tillgängliga för att utföra för fastigheten gemensamma åtgärder. 2022 genomfördes avloppsspölning, där en servicetekniker var hänvisad till en viss ordning i processen. Det fungerade tyvärr inte fullt ut på grund av att alla lägenheter inte var tillgängliga (dörrlåsen ej i serviceläge). Under 2024 kommer vi att byta ut alla varmvattenmätare och de är placerade i badrummen. För att undvika onödiga merkostnader för föreningen är det viktigt att alla tar del av informationen från styrelsen när det gäller tid för respektive lägenhet.

Uppdrag, beslutat på föregående års föreningsstämma:

Arbetsgruppen som bildades, för att ta fram ett förslag till gemensam el, solceller på taket och laddstolpar har fortsatt med sitt uppdrag under året. Arbetet kommer att presenteras på föreningsstämman, som sedan beslutar om hur vi går vidare.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 75 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 306 386	3 182 115	3 080 861	3 003 577
Resultat efter fin. poster	-152 381	166 431	-333 021	52 320
Soliditet (%)	78	78	78	77
Yttre fond	633 013	512 233	603 900	483 120
Taxeringsvärde	98 823 000	98 823 000	83 558 000	83 558 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	764	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 461	8 614	8 879	9 145
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 356	8 507	8 769	9 031
Sparande per kvm totalyta, kr	267	346	275	318
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	76	52	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	40	35	46	42
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	40	47	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	133	151	146	110
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,88	0,88	-	-
Räntekänslighet (%)	11,08	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 45 800 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Budgeten för 2023 visade ett underskott på 220.443 kr och för att kompensera det med tanke på kassaflödet, så drog föreningen ner på amortering av lån.

Höjningen av årsavgiften i oktober 2023, kompenserade den ökade räntekostnaden, jämfört med budget.

Så resultatet har egentligen gått bättre än förväntat, med ca 68.000 kr (-220.443 – 152.381).

Trots en del oväntade utgifter, som bl a reparationer av dörrar och lås, ventilation, konsultkostnader och snöröjning, så har vi haft lägre kostnad för el och uppvärmning.

Inför 2024 har vi ytterligare höjt årsavgiften, behåller en något lägre amorteringstakt, följer ränteutvecklingen, ser över avtal och för övrigt bevakar våra utgifter löpande.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	100 119 000	-	-	100 119 000
Upplåtelseavgifter	25 241 000	-	-	25 241 000
Fond, yttre underhåll	512 233	-	120 780	633 013
Balanserat resultat	-857 761	166 431	-120 780	-812 110
Årets resultat	166 431	-166 431	-152 381	-152 381
<b>Eget kapital</b>	<b>125 180 903</b>	<b>0</b>	<b>-152 381</b>	<b>125 028 522</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-691 330
Årets resultat	-152 381
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 780
<b>Totalt</b>	<b>-964 491</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-964 491</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 306 386	3 182 115
Övriga rörelseintäkter	3	63 384	26 495
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 369 769</b>	<b>3 208 610</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 422 664	-1 229 703
Övriga externa kostnader	8	-208 244	-227 086
Personalkostnader	9	-45 350	-54 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 228 332	-1 228 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 904 590</b>	<b>-2 739 395</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>465 179</b>	<b>469 215</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 722	3 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-637 282	-305 908
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-617 560</b>	<b>-302 784</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-152 381</b>	<b>166 431</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-152 381</b>	<b>166 431</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	157 480 428	158 708 760
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 480 428</b>	<b>158 708 760</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>157 480 428</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 922	61 883
Övriga fordringar	12	1 275 719	1 213 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 915	20 721
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 332 556</b>	<b>1 296 570</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		621 155	21 925
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>621 155</b>	<b>21 925</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>1 953 711</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>159 434 139</b>			
<b>160 027 255</b>			

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		125 360 000	125 360 000
Fond för yttre underhåll		633 013	512 233
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>125 993 013</b>	<b>125 872 233</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-812 110	-857 761
Årets resultat		-152 381	166 431
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-964 491</b>	<b>-691 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>125 028 522</b>	<b>125 180 903</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 784 000	21 684 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 784 000</b>	<b>21 684 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		10 880	8 230
Övriga kortfristiga skulder		11 536	48 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	611 655	431 258
Skulder till kreditinstitut	14, 16	21 856 500	12 564 000
Leverantörsskulder		131 045	109 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 621 617</b>	<b>13 162 352</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 434 139</b>	<b>160 027 255</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>465 179</b>	<b>469 215</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 228 332	1 228 332
	<b>1 693 511</b>	<b>1 697 547</b>
Erhållen ränta	16 009	3 124
Erlagd ränta	-546 024	-306 396
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 163 496</b>	<b>1 394 275</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 067	-61 517
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 507	-140 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 209 936</b>	<b>1 192 358</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	11 508 000	0
Amortering av lån	-12 115 500	-1 056 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-607 500</b>	<b>-1 056 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>602 436</b>	<b>136 358</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 185 392</b>	<b>1 049 034</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 787 828</b>	<b>1 185 392</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Onyxen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 834 121	2 724 088
Hysesintäkter lokaler, moms	112 600	124 940
Hysesintäkter p-plats	84 000	84 000
Hysesintäkter förråd	16 200	12 600
Deb. fastighetsskatt, moms	4 903	0
Bredband	156 000	165 330
Varmvatten	0	47 514
Varmvatten, moms	46 107	10 846
Serviceavgifter	42 483	0
Pantsättningsavgift	2 100	12 800
Överlåtelseavgift	7 878	0
Öres- och kronutjämning	-6	-3
<b>Summa</b>	<b>3 306 386</b>	<b>3 182 115</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	52 406	0
Övriga intäkter	6 574	26 495
Återbäring försäkringsbolag	4 404	0
<b>Summa</b>	<b>63 384</b>	<b>26 495</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	51 970	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 953	3 801
Fastighetsskötsel gård enl avtal	62 982	0
Städning enligt avtal	65 650	55 288
Städning utöver avtal	4 364	0
Hissbesiktning	7 616	7 256
Brandskydd	10 723	35 578
Myndighetstillsyn	8 163	0
Gårdkostnader	986	4 755
Gemensamma utrymmen	0	2 810
Sophantering	16 345	11 477
Snöröjning/sandning	38 700	18 399
Serviceavtal	100 444	60 627
Förbrukningsmaterial	12 262	3 950
<b>Summa</b>	<b>394 158</b>	<b>203 940</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	59 824	904
VVS	15 473	44 308
Ventilation	38 893	8 155
Elinstallationer	14 527	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 300
Hissar	4 682	32 279
Tak	6 404	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	13 066
<b>Summa</b>	<b>139 803</b>	<b>104 011</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	204 211	304 608
Uppvärmning	162 933	140 158
Vatten	169 195	161 474
Sophämtning/renhållning	135 742	123 181
<b>Summa</b>	<b>672 081</b>	<b>729 421</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50 310	29 010
Bredband	158 083	155 090
Fastighetsskatt	8 230	8 230
<b>Summa</b>	<b>216 623</b>	<b>192 330</b>



### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 606	4 186
Tele- och datakommunikation	2 623	1 985
Inkassokostnader	3 798	3 125
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	50 699	28 182
Styrelseomkostnader	2 006	5 068
Fritids och trivselkostnader	4 208	8 660
Föreningskostnader	3 787	949
Förvaltningsarvode enl avtal	96 709	145 239
Överlåtelsekostnad	14 728	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Korttidsinventarier	0	6 999
Administration	5 241	19 568
Konsultkostnader	18 687	3 124
<b>Summa</b>	<b>208 244</b>	<b>227 086</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	43 125	43 198
Arbetsgivaravgifter	2 225	11 077
<b>Summa</b>	<b>45 350</b>	<b>54 275</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	637 174	305 901
Kostnadsränta skatter och avgifter	108	7
<b>Summa</b>	<b>637 282</b>	<b>305 908</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	167 000 000	167 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>167 000 000</b>	<b>167 000 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 291 240	-7 062 908
Årets avskrivning	-1 228 332	-1 228 332
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 519 572</b>	<b>-8 291 240</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>157 480 428</b>	<b>158 708 760</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 166 810</i>	<i>44 166 810</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	75 745 000	75 745 000
Taxeringsvärde mark	23 078 000	23 078 000
<b>Summa</b>	<b>98 823 000</b>	<b>98 823 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	109 046	50 499
Klientmedel	0	884 312
Transaktionskonto	396 595	0
Borgo räntekonto	770 078	279 155
<b>Summa</b>	<b>1 275 719</b>	<b>1 213 966</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	6 064	20 721
Förutbet försäkr premier	21 138	0
Upplupna ränteintäkter	3 713	0
<b>Summa</b>	<b>30 915</b>	<b>20 721</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-02-28	1,35 %	11 844 000	11 508 000
SEB	2024-01-28	0,38 %	10 776 000	10 836 000
Nordea (tidigare SEB)	2024-01-29	4,54 %	11 020 500	11 904 000
<b>Summa</b>			<b>33 640 500</b>	<b>34 248 000</b>
Varav kortfristig del			21 856 500	12 564 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 790 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	31 274	99 073
Uppl kostnad Städning entrepr	65 650	0
Uppl kostn el	25 905	0
Uppl kostnad Värme	38 758	0
Uppl kostn räntor	92 903	1 645
Uppl kostnad arvoden	44 000	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 613	15 175
Förutbet hyror/avgifter	306 552	267 065
<b>Summa</b>	<b>611 655</b>	<b>431 258</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 640 000	41 640 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Två av våra banklån har omförhandlats i januari 2024. Vi tog in offerter från fyra banker och valde Nordea som gav oss de bästa villkoren. Det lånet som vi redan hade hos Nordea med tre-månaders ränta, valde vi att förlänga, men med aktuellt gällande villkor. Det andra lånet hos SEB som vi valde att flytta till Nordea, placerades på 1 år till 4,05% ränta. Det betyder att i januari/februari 2025, ska alla tre lånen omförhandlas. Vi hoppas på en stabilare räntesituation då.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbacka

---

Dick Jonsson  
Ordförande

---

Gerd Wäne  
Sekreterare

---

Ingrid Andersson  
Kassör

---

Kerstin Mattsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BDO, Mälardalen AB  
Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 17:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 11:13

DOCUMENT ID:

B1tbLKRIzR

ENVELOPE ID:

rygbLK0lzR-B1tbLKRIzR

DOCUMENT NAME:

Brf Onyxen, 769626-7009 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Katarina Elisabet Mattsson kerstinmattsson02@yahoo.se	Signed Authenticated	02.05.2024 14:04 02.05.2024 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/28) IP: 90.227.131.180
2. GERD WÄNE gerd.wane@telia.com	Signed Authenticated	02.05.2024 14:20 02.05.2024 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/10) IP: 172.225.210.193
3. INGRID ANDERSSON 1617andersson@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 15:02 02.05.2024 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/09) IP: 90.227.161.12
4. Dick Jonsson dick.jonsson@live.se	Signed Authenticated	02.05.2024 15:30 02.05.2024 15:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/09/05) IP: 90.227.131.41
5. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	02.05.2024 17:08 02.05.2024 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.213.69.17

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 "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 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorers 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. Risken 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 17:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 11:13

DOCUMENT ID:

Syv-IYCeMC

ENVELOPE ID:


S1-IFAgM0-Syv-IYCeMC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Onyxen 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Löveström karolina.lovstrom@bdo.se	 Signed Authenticated	02.05.2024 17:07 02.05.2024 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.213.69.17

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed