

Årsredovisning 2019

BRF OBOEN
769614-3341

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-12-20.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Oboen 1 i Södertälje kommun på adressen Bergviksgatan 38 i Södertälje. Föreningen har 4 lägenheter om totalt 187 kvm och en lokal om 70 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Ulla Norlin	ledamot
Dan Sigfalk	Ordförande
Anders Kristiansson	ledamot
Marie Eriksson	ledamot

Valberedning

Föreningens medlemmar utgör valberedningen..

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening,

Revisor

David Walman Rävissor AB, Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft X protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2009	Uppgradering av bergvärmepump
2010	Uppdatering av elinstallation
2014	Fönsterreparation
2016	Föreningen har upprättat en underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under 2016 uppdaterat föreliggande underhållsplan. Styrelsen kommer föreslå stämman att godkänna underhållsplanen.
Föreningens medlemmar sköter den tekniska förvaltningen själva men viss assistans från externa partners.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har upprättat en underhållsplan.

Föreningen kommer att i samråd med banken se över sin finansiering för att kunna hantera kommande underhållsåtgärder.

Övriga uppgifter

Eftersom vi är en liten förening så krävs det ett engagemang från samtliga vilket är för handen. Det är förnämligt att föreningen har uppdaterat sin underhållsplan för att därigenom skapa en solid ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 4 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	258 187	246 544	244 056	243 963
Resultat efter fin. poster	8 631	-1 805	-69 505	-57 620
Soliditet, %	54	54	54	55
Yttre fond	393 429	-	307 077	307 077
Taxeringsvärde	2 308 000	1 902 000	1 902 000	1 902 000
Bostadsyta, kvm	187	187	187	187
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	916	866	866	866
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 695	10 695	10 695	10 695
Genomsnittlig skuldränta, %	1,94	1,17	2,01	1,62
Belåningsgrad, %	48,71	47,96	47,23	46,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	2 995 199	-	-	2 995 199
Fond, yttre underhåll	0	-	393 429	393 429
Balanserat resultat	-543 368	-1 805	-393 429	-938 602
Årets resultat	-1 805	1 805	8 631	8 631
Eget kapital	2 450 026	0	8 631	2 458 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-938 602
Årets resultat	<u>8 631</u>
Totalt	-929 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	86 352
Balanseras i ny räkning	<u>-1 016 323</u>
	-929 971

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		258 187	246 544
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		258 187	246 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-112 557	-125 651
Övriga externa kostnader	7	-29 207	-30 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-69 084	-69 084
Summa rörelsekostnader		-210 848	-224 762
Rörelseresultat		47 339	21 784
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-38 708	-23 589
Summa finansiella poster		-38 708	-23 589
Resultat efter finansiella poster		8 631	-1 805
Årets resultat		8 631	-1 805

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	4 105 984	4 170 412
Maskiner och inventarier	10	8 976	13 632
Summa materiella anläggningstillgångar		4 114 960	4 184 044
Summa anläggningstillgångar		4 114 960	4 184 044
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 075
Övriga fordringar	11	92	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 001	15 398
Summa kortfristiga fordringar		16 093	22 508
Kassa och bank			
Kassa och bank		429 782	317 888
Summa kassa och bank		429 782	317 888
Summa omsättningstillgångar		445 875	340 396
Summa tillgångar		4 560 834	4 524 439

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 995 199	2 995 199
Fond för yttre underhåll		393 429	0
Summa bundet eget kapital		3 388 628	2 995 199
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-938 602	-543 368
Årets resultat		8 631	-1 805
Summa fritt eget kapital		-929 971	-545 173
Summa eget kapital		2 458 657	2 450 026
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 408	24 090
Skatteskulder		18 687	18 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	36 082	32 011
Summa kortfristiga skulder		102 177	74 413
Summa eget kapital och skulder		4 560 834	4 524 439

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Oboen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hyes-/avgiftsbortfall lokaler	0	-500
Hyesintäkter, lokaler	78 584	77 064
Hyesintäkter, p-platser	8 280	8 280
Inkassoavgift	0	-180
Årsavgifter, bostäder	171 323	161 880
Öres- och kronutjämning	0	2
Summa	258 187	246 546

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktningsskostnader	4 210	0
Fastighetsskötsel	1 324	0
Summa	5 534	0

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	26 397	50 062
Summa	26 397	50 062

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	40 093	40 188
Sophämtning	7 799	8 120
Vatten	12 535	7 657
Summa	60 427	55 965

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	10 185	10 019
Fastighetsskatt	10 188	8 499
Korr. fastighetsskatt	-1 314	0
Övrigt	1 140	1 106
Summa	20 199	19 624

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	15 556	14 952
Bankkostnader	2 010	2 055
Extradebitering förvaltn.	4 888	4 858
Revisionsarvoden	5 344	5 344
Övriga externa kostnader	1 409	2 818
Summa	29 207	30 027

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Dröjsmålsränta	0	15
Kostn.ränta, skatt	0	88
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	38 708	23 486
Summa	38 708	23 589

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 871 049	4 871 049
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 871 049	4 871 049
Ingående ackumulerad avskrivning	-700 637	-636 209
Årets avskrivning	-64 428	-64 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-765 065	-700 637
Utgående restvärde enligt plan	4 105 984	4 170 412
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 650 000</i>	<i>1 650 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	1 552 000	1 244 000
Taxeringsvärde mark	756 000	658 000
Summa	2 308 000	1 902 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	37 277	37 277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 277	37 277
Ingående ackumulerad avskrivning	-23 645	-18 989
Avskrivningar	-4 656	-4 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 301	-23 645
Utgående restvärde enligt plan	8 976	13 632
Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	92	35
Summa	92	35
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	1 456	1 324
Försäkringspremier	10 536	10 185
Förvaltning	4 009	3 889
Summa	16 001	15 398

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2023-01-25	1,97 %	2 000 000	2 000 000
Summa			2 000 000	2 000 000

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	4 200	5 069
Förutbetalda avgifter/hyror	22 175	20 680
Uppkost räntor	3 707	0
Utgiftsräntor	0	262
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	6 000
Summa	36 082	32 011

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 000 000	2 000 000
Summa	2 000 000	2 000 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Kristiansson

Ulla Norlin

Dan Sigfalk
Ordförande

Marie Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Rävisor AB
David Walman
Extern revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 273d84a0-f7f6-11ea-b71e-7b11dd406e6d

Status: Signerat av alla

Skapat: 2020-09-16

Underskrifter

Per Anders Kristiansson
per.anders.kristiansson@gmail.com
Signerat: 2020-09-16 10:29 BankID 196608231970, ANDERS KRISTIANSSON

Flint Marie Kristina Eriksson
marie.k.eriksson7@gmail.com
Signerat: 2020-09-16 15:57 BankID 198907070042, FLINT MARIE KRISTINA ERIKSSON

Dan Martin Sigfalk
dsav@live.se
Signerat: 2020-09-16 10:50 BankID 197304170355, DAN MARTIN SIGFALK

Ulla Kristine Norlin
ullaoiris@gmail.com
Signerat: 2020-09-17 09:02 BankID 194612289548, ULLA NORLIN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
17283106742020:09:16_08:25:01.pdf	417.6 kB	12d9 c5bb bab0 41a3 e2bf 474d c356 cdd8 dcc5 1684 9af6 ff64 2193 e93c 8868 114c

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2020-09-16	10:25	Skapat via API.
2020-09-16	10:29	Signerat Per Anders Kristiansson Genomfört med: BankID av ANDERS KRISTIANSSON, 196608231970. IP: 90.224.57.17
2020-09-16	10:50	Signerat Dan Martin Sigfalk Genomfört med: BankID av DAN MARTIN SIGFALK, 197304170355. IP: 155.4.98.161
2020-09-16	15:57	Signerat Flint Marie Kristina Eriksson Genomfört med: BankID av FLINT MARIE KRISTINA ERIKSSON, 198907070042. IP: 90.224.200.10
2020-09-17	09:02	Signerat Ulla Kristine Norlin Genomfört med: BankID av ULLA NORLIN, 194612289548. IP: 87.236.89.71



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.12

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oboen
769614-3341**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oboen för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oboen för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-09-17

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 81e61a70-f8c8-11ea-a4db-bb851774f6a5

Status: Signerat av alla

Skapat: 2020-09-17

Underskrifter

Walman David
info@ravisor.se
Signerat: 2020-09-17 11:31 BankID 198002043233, David Oskar Petter
Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
273d84a0-f7f6-11ea-b71e-7b11dd406e6d.pdf	1.3 MB	24c1 bf69 6f9f de98 0831 b996 8ecb cd3c a328 da09 f0e8 2959 d55f ad80 f43e da39
-8792935582020:09:17_09:31:01.pdf	47.3 kB	ba30 a3bc ea17 1883 dc0d b84f e57f d9b1 dad2 307e 47f4 990f 9af2 64cb 99a5 0abe

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2020-09-17	11:31	Skapat via API.
2020-09-17	11:31	Signerat Walman David Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman, 198002043233. IP: 188.151.134.217



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.12