Årsredovisning 2019

Brf Oskar 13

Org nr 769605-5776

fastum

www.fastum.se | 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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma
= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Oskar 13, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 mars 2016.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade fastigheten Oskar 13 i Spånga församling i Stockholms kommun den 4 april 2000. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 4 210 016 kr. Föreningen disponerar tomtmark och byggnader. Markareal för tomten uppgår till 1 031 kvm. Byggnaden uppfördes år 1967.

Föreningens fastighet består av 13 bostadslägenheter. Den totala boytan är 927 kvm. Alla bostadslägenheter har upplåtits med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 13 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 000 000 kr och markvärde 5 400 000 kr.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt

fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 849 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde per år.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse
Styrelsen har under året bestått av:

Ledamöter	Bengt Johansson	Ordförande
	Johnny Jussi	Ledamot
	Susann Eng	Ledamot

Föreningens firma har tecknats av Bengt Johansson, Johnny Jussi och Susanne Eng, två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden och däremellan telefon- och mailkontakt. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna.

Revisorer
Matti Ylijukuri
MY Redovisningsservice

Väsentliga händelser under året

Vi fortsätter att se efter, värna och vårda vårt hus till gagn för både för de medlemmar som bor i huset idag, men också för de medlemmar som kommer att bo i huset i framtiden. Huset är över 50 år och behöver fortsatt underhållas, även om mycket redan är gjort.

- Vid årsskiftet bytte vi både ekonomisk och teknisk förvaltare (Fastum/ AdEx)

- I januari bytte vi ut den trasiga fläkten som gick sönder mitt i julrushen året innan.

- Styrelsen beslutade också om att det ska göras en statusbesiktning vid alla överlåtelser som sker. Det är den som ska sälja sin bostad som bär ansvaret för att besiktning beställs av den tekniska förvaltaren och att ge köparen möjlighet att delta vid besiktningen.

- Under våren rensades ventilationssystemet och en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes. Av våra totalt 13 lägenheter blev sex underkända och vi fick inte tyvärr godkänt. Styrelsen arbetar vidare för att få till en godkänd OVK.

- Det generella bostadsrättstillägget för alla medlemmar upphörde i maj.

- Efter sommaren anlades en ny gräsmatta, vi la nytt grus under balkongerna och lagade en mindre skada på husfasaden.

- Under hösten togs beslut om att fortsätta låta BMF sköta snöröjning och sandning 2019/2020.

- Under hösten skedde en vattenskada i samband med en renovering av en medlemslägenhet i vår fastighet. Skadefrekvensen i föreningen är hög i förhållande till antal lägenheter vilket långsiktigt kan komma att påverka framtida försäkringspremier. Vi uppmanar alla medlemmar om försiktighet och anlita kunniga och erfarna hantverkare när man tänker renovera kök eller badrum, det vill säga vatten, avlopp och el.

- Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes av AdEx under våren.

Medlemsengagemang
Två städdagar med god uppslutning genomfördes under året, en på våren och en på hösten.
I december hölls ett husmöte med fika och saffransbulle. På mötet informerade styrelsen om framtida underhåll och årsavgifter.

Föreningen har en egen hemsida http://oskar13.bostadsratterna.se/ där man kan hitta mycket matnyttig information.

Föreningsstämma
Årets stämma hölls den 4 juni 2019 där sex röstberättigade medlemmar deltog, fter stämman serverades mat och dryck.

Underhåll 2007-2019

Stambyte genomförd 2007
Dränering genomförd 2009
Tak utbytt 2011
Godkänd OVK (Obligatorisk Ventialtions Kontroll) genomförd 2013
Energideklaration utförd 2013
Radonmätning (utan anmärkning) utförd 2014
Nytt nyckelsystem 2014
Stamspoling 2015
Fönsterrenovering genomförd 2017
Nytt sophanteringssystem 2017
Injustering av värme och installation av nya radiatorventiler 2017
Stambyte i källaren 2018
Ny fläkt installerad januari 2019

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 18 (20) medlemmar. Under året har två medlemmar tillträtt samt fyra medlemmar utträtt ur föreningen vid två överlåtelser. Vi hälsar alla nya medlemmar välkomna till föreningen.
Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	817	811	811	811
Resultat efter finansiella poster	-36	-592	110	-18
Soliditet (%)	40,9	40,6	47,1	47,3
Balansomslutning	8 640	8 783	8 854	8 587
Skuldränta (%)	2,0	1,9	1,8	2,6
Årsavgifter/kvm (kr)	849	849	849	849

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.

Balansomslutning
Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Skuldränta (%)
Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittliga fastighetslån.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 329 125	70 000	206 954	566 358	-605 629	**3 566 808**
Disposition av föregående års resultat:			34 908	-640 537	605 629	**0**
Årets resultat					-35 922	**-35 922**
Belopp vid årets utgång	**3 329 125**	**70 000**	**241 862**	**-74 179**	**-35 922**	**3 530 886**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-74 179
årets förlust	-35 922
	-110 101
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	40 200
i ny räkning överföres	-150 301
	-110 101

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	817 856	811 229
Övriga rörelseintäkter	3	12 219	217 436
Summa rörelseintäkter		**830 075**	**1 028 665**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-486 748	-1 278 152
Övriga externa kostnader	5	-93 463	-91 187
Personalkostnader	6	-31 752	-19 500
Avskrivningar		-153 537	-148 562
Summa rörelsekostnader		**-765 500**	**-1 537 401**
Rörelseresultat		**64 575**	**-508 736**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 497	-96 893
Summa finansiella poster		**-100 497**	**-96 893**
Resultat efter finansiella poster		**-35 922**	**-605 629**
Årets resultat		**-35 922**	**-605 629**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	8 155 055	8 288 745
Inventarier, verktyg och installationer	8	122 981	93 078
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 278 036**	**8 381 823**
Summa anläggningstillgångar		**8 278 036**	**8 381 823**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	220 360	52 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 802	24 295
Summa kortfristiga fordringar		**243 162**	**76 824**
Kassa och bank			
Kassa och bank		118 784	324 627
Summa kassa och bank		**118 784**	**324 627**
Summa omsättningstillgångar		**361 946**	**401 451**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 639 982**	**8 783 274**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 329 125	3 329 125
Upplåtelseavgifter		70 000	70 000
Fond för yttre underhåll		241 862	206 954
Summa bundet eget kapital		**3 640 987**	**3 606 079**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-74 179	566 358
Årets resultat		-35 922	-605 629
Summa fritt eget kapital		**-110 101**	**-39 271**
Summa eget kapital		**3 530 886**	**3 566 808**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 947 088	5 035 088
Summa långfristiga skulder		**4 947 088**	**5 035 088**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46 414	96 538
Övriga skulder		11 976	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	103 618	84 840
Summa kortfristiga skulder		**162 008**	**181 378**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 639 982**	**8 783 274**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Gård. asfaltering	20 år
Inventarier	10 år
Säkerhetsdörrar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	787 416	787 416
P-plats och garage	30 440	23 813
	817 856	**811 229**

Not 3 Övriga rörelselintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	12 219	217 436
	12 219	**217 436**

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	33 752	50 938
Trädgårdsskötsel	21 813	4 107
Städkostnader	27 652	25 082
Snöröjning/sandning	25 548	38 167
Reparationer	83 238	397 730
Planerat underhåll	48 125	512 500
Fastighetsel	45 196	37 375
Uppvärmning	130 347	133 774
Vatten och avlopp	24 761	24 366
Avfallshantering	17 213	12 666
Försäkringskostnader	8 124	21 256
Bredband	20 124	20 124
Förbrukningsmaterial	855	67
	486 748	**1 278 152**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	17 901	17 381
Revisionsarvode	7 188	5 969
Ekonomisk förvaltning	33 752	31 389
Bankkostnader	2 121	2 142
Juridisk konsultation	0	11 650
Underhållsplan	8 891	0
Serviceavgift till branschorganisation	8 030	3 900
Övriga poster	15 580	18 756
	93 463	**91 187**

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	19 500	19 500
Sociala avgifter	12 252	0
	31 752	**19 500**

Sociala avgifter avser 2018 och 2019

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 069 931	10 069 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 069 931**	**10 069 031**
Ingående avskrivningar	-1 781 186	-1 647 496
Årets avskrivningar	-133 690	-133 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 914 876**	**-1 781 186**
Utgående redovisat värde	**8 155 055**	**8 287 845**

Anskaffningsvärde felräknat föregående år med 900.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	452 667	452 667
Inköp	49 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**502 417**	**452 667**
Ingående avskrivningar	-359 589	-344 717
Årets avskrivningar	-19 847	-14 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-379 436**	**-359 589**
Utgående redovisat värde	**122 981**	**93 078**

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	19 478	24 331
Skattefordran	6 603	5 081
Avräkningskonto förvaltare	194 279	23 117
	220 360	**52 529**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Teknisk förvaltning	8 438	0
Ekonomisk förvaltning	8 625	8 438
Datakommuikation	1 677	1 677
Fastighetsförsäkring	4 062	0
Medlemsavgift braschorganisation		3 980
Juridisk konsultation	0	10 200
	22 802	**24 295**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SHB - 19601	1,75	2020-06-01	1 089 375	1 109 375
SHB - 26488	1,81	2020-03-05	195 000	197 000
SHB - 832863	2,68	2025-03-30	927 000	947 000
SHB - 949732	2,12	2021-06-01	1 180 000	1 200 000
SHB - 788505	1,810	2020-01-07	966 213	986 213
SHB - 86198	1,810	2020-03-18	589 500	595 500
			4 947 088	**5 035 088**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen rätekostnad	12 655	12 238
Revision	6 500	5 500
Fastighetsel	2 294	2 871
Fjärrvärme	16 779	16 012
Avfallskostnader	3 601	0
Vatten- och avlopp	4 136	0
Snöröjning	625	7 116
Förutbetalda avgifter och hyror	54 986	41 103
Prel skatt	2 042	0
	103 618	**84 840**

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	5 116 600	4 712 000
	5 116 600	**4 712 000**

Felaktigt belopp föregående år

Spånga 24/5 - 2020

Bengt Johansson

Johnny Jussi

Susann Eng

Min revisionsberättelse har lämnats 19/5 2020

Matti Ylijukuri
Godkänd revisor