

Årsredovisning 2020

Brf Oscar Fredriksborg

Org nr 769618-3271



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller 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 Oscar Fredriksborg, med säte i Vaxholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen förvärvade 2016-05-27 fastigheten Vaxholm Rindö 3:393 i Vaxholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 28 992 695 kronor. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Vaxholm Rindö 3:393. Markareal för tomten är 2 529 kvadratmeter. Fastigheten består av 24 st bostadslägenheter och 5 st hyreslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 023 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1901.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2020 är 14 846 000 kr, varav byggnadsvärde är 10 800 000 kr och markvärde 4 046 000 kr. Värdeår är 1929.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 543 kr/kvm boyta per år. Årsavgifterna kommer att vara oförändrade under 2021.

Avsättning till yttre fond

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning göras enligt planen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Linda Vilhelmsson Gustav Olsnäs Jenny Fjellström Maria Henriksson Lise-Lotte Larsson Johan Freye
-----------	---

Suppleant	Harriet Greigård
-----------	------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Ole Deurell
Parameter Revision

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Renovering av fönster.
- Isolerat vinden.
- Ordnat med snörasskydd.
- Vi har sålt/bildat 5 bostadsrätter på vinden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 33 (26) medlemmar. Under räkenskapsåret har 2 (0) bostadsrätter överlåtits och 5 bostadsrätter upplåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2017/18 (18 mån)	2016/17
Nettoomsättning	1 537	1 495	2 014	1 202
Resultat efter finansiella poster	-1 558	-484	-1 399	-683
Soliditet (%)	68,90	60,62	64,95	66,39
Balansomslutning	47 681	44 703	42 464	39 045
Fastighetslån/kvm (kr)	6 312	8 555	7 072	6 330
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	1,23	2,54	2,32
Årsavgifter/kvm (kr)	543	657	642	639

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

Företagets samlade tillgångar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 092 990	1 568 279	0	-2 079 475	-483 690	27 098 104
Ökning av insatskapital	5 693 974	1 616 026				7 310 000
Disposition av föregående års resultat:			44 538	-528 228	483 690	0
Årets resultat					-1 557 585	-1 557 585
Belopp vid årets utgång	33 786 964	3 184 305	44 538	-2 607 703	-1 557 585	32 850 519

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 607 703
årets förlust	-1 557 585
	-4 165 288

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	44 538
i ny räkning överföres	-4 209 826
	-4 165 288

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 536 942	1 494 736
Övriga rörelseintäkter		20 184	1 601
Summa nettoomsättning		1 557 126	1 496 337
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 551 739	-1 026 954
Övriga externa kostnader	4	-680 821	-190 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 207	-549 430
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 868 767	-1 766 468
Resultat före finansiella poster		-1 311 641	-270 131
Räntekostnader		-245 944	-213 559
Summa kapitalnetto		-245 944	-213 559
Resultat efter finansiella poster		-1 557 585	-483 690
Årets resultat		-1 557 585	-483 690

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

42 409 368

42 277 500

Summa materiella anläggningstillgångar

42 409 368

42 277 500

Summa anläggningstillgångar

42 409 368

42 277 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

122

0

Övriga fordringar

44 802

40 934

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

31 526

30 821

Summa kortfristiga fordringar

76 450

71 755

Kassa och bank

5 194 741

2 353 620

Summa omsättningstillgångar

5 271 191

2 425 375

SUMMA TILLGÅNGAR

47 680 559

44 702 875

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 786 964	28 092 990
Upplåtelseavgifter	3 184 305	1 568 279
Fond för yttre underhåll	44 538	0
Summa bundet eget kapital	37 015 807	29 661 269

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 607 703	-2 079 475
Årets resultat	-1 557 585	-483 690
Summa fritt eget kapital	-4 165 288	-2 563 165

Summa eget kapital

32 850 519 27 098 104

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	14 536 000	17 306 000
Summa långfristiga skulder		14 536 000	17 306 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		66 179	66 339
Aktuella skatteskulder		84 180	81 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	143 681	151 012
Summa kortfristiga skulder		294 040	298 771

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 680 559 44 702 875

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	15-100 år
Stambyte	100 år
Standardförbättringar	50 år
Fönster / Balkonger	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	962 423	879 000
Hysesintäkter bostäder	331 515	450 446
Hysesintäkt el	173 287	101 260
Hysesintäkt bredband	69 717	64 030
	1 536 942	1 494 736

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	47 421	50 928
Reparation hyresrätt	0	2 688
Städkostnader	8 938	0
Snöröjning/sandning	20 197	16 056
Planerat underhåll	466 711	0
Reparationer	149 746	112 750
Nycklar och lås	0	28 253
Reparation tak	119 950	32 773
Reparation markytor	0	7 003
El	401 727	437 978
Vatten och avlopp	141 716	175 780
Avfallshantering	44 224	38 989
Försäkringskostnader	36 639	35 819
Bredband	63 864	63 864
Serviceavtal	27 886	0
Förbrukningsinventarier	17 489	20 971
Förbrukningsmaterial	5 231	3 102
	1 551 739	1 026 954

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	40 257	41 310
Annonsering	5 800	0
Revisionsarvode	27 750	41 914
Ekonomisk förvaltning	45 235	38 585
Bankkostnader	3 269	64 830
Konsultarvoden	323 278	0
Serviceavg till branschorgan	0	625
Underhållsplan	56 250	0
Juridisk konsultation	133 801	0
Övriga poster	45 181	2 820
	680 821	190 084

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 888 613	41 888 613
Inköp	240 950	0
Pågående arbeten	527 125	2 420 013
Omklassificeringar	2 420 013	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 076 701	44 308 626
Ingående avskrivningar	-2 031 126	-1 481 696
Årets avskrivningar	-636 207	-549 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 667 333	-2 031 126
Utgående redovisat värde	42 409 368	42 277 500
Redovisat värde byggnader	32 614 879	32 483 011
Redovisat värde mark	9 794 489	9 794 489
	42 409 368	42 277 500

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	15 560	14 855
Bredband	15 966	15 966
	31 526	30 821

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,430	2020-12-30	0	4 770 000
Stadshypotek	1,370	2023-12-30	4 770 000	4 770 000
Stadshypotek	1,590	2021-12-30	4 766 000	4 766 000
Stadshypotek	1,210	2022-10-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,560	2028-12-30	2 000 000	0
			14 536 000	17 306 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	19 218	14 648
El	46 054	50 072
Ränta	3 025	5 647
Förskottsbetalda avgifter och hyror	71 810	80 645
Städ	3 575	0
	143 682	151 012

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 306 000	17 306 000
	17 306 000	17 306 000

Vaxholm

Linda Vilhelmsson

Gustav Olsnäs

Jenny Fjellström

Maria Henriksson

Lise-Lotte Larsson

Johan Freye

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision

Ole Deurell
Auktoriserad revisor