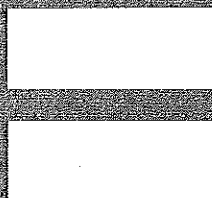


Årsredovisning 2019



Brf Oscar Fredriksborg

Org nr 769618-3271

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 för eningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Oscar Fredriksborg, med säte i Vaxholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 20 st bostadslägenheter och 10 st hyreslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 023 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1901.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad i Bostadsrätternas Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2019 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 657 kr/kvm boyta per år.

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.

Handwritten signatures and initials:
WAT
JAC
De
LW
A

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 september 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Daniel Borg Maria Henriksson Lise-Lotte Larsson Jenny Ekenfors Antanas Norkus Gustav Olsnäs Linda Vilhelmsson
-----------	---

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Ole Deurell
Parameter Revision

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byte av ytterdörrar och renovering av fönster.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 26 (28) medlemmar. Under räkenskapsåret har 0 (7) bostadsrätter överlåtits.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "Wt", "Jette", "D", "LW", and "F".

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2017/18 (18 mån)	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	1 495	2 014	1 202	94
Resultat efter finansiella poster	-484	-1 399	-683	2
Soliditet (%)	60,62	64,95	66,39	86,55
Balansomslutning	44 703	42 464	39 045	30 742
Fastighetslån/kvm (kr)	8 555	7 072	6 330	1 783
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,23	2,54	2,32	2,32
Årsavgifter/kvm (kr)	657	642	639	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.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "AN", "LN", "Gusta", "Nette", "11/14", and a signature.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 092 990	1 568 279	-680 855	-1 398 620	27 581 794
Disposition av föregående års resultat:			-1 398 620	1 398 620	0
Årets resultat				-483 690	-483 690
Belopp vid årets utgång	28 092 990	1 568 279	-2 079 475	-483 690	27 098 104

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 079 475
årets förlust	-483 690
	-2 563 165

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

44 538
-2 607 703
-2 563 165

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2017-07-01 -2018-12-31 (18 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 494 736	2 014 410
Övriga rörelseintäkter		1 601	2 686
Summa nettoomsättning		1 496 337	2 017 096
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 026 954	-1 757 673
Övriga externa kostnader	4	-190 084	-345 016
Personalkostnader		0	-42 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-549 430	-908 043
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 766 468	-3 052 786
Resultat före finansiella poster		-270 131	-1 035 690
Ränteintäkter		0	120
Räntekostnader		-213 559	-363 050
Summa kapitalnetto		-213 559	-362 930
Resultat efter finansiella poster		-483 690	-1 398 620
Årets resultat		-483 690	-1 398 620

Q AN
LW
Jant
Jant
AAA
D

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

Anläggningstillgångar

5

42 277 500

40 406 917

42 277 500

40 406 917

42 277 500

40 406 917

40 934

4 318

6

30 821

30 732

71 755

35 050

2 353 620

2 022 305

2 425 375

2 057 355

44 702 875

42 464 272

LW AN
Guthrie
B
Jett
MAY

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 092 990	28 092 990
Upplåtelseavgifter	1 568 279	1 568 279
Summa bundet eget kapital	29 661 269	29 661 269

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 079 475	-680 855
Årets resultat	-483 690	-1 398 620
Summa fritt eget kapital	-2 563 165	-2 079 475

Summa eget kapital

27 098 104 **27 581 794**

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		66 339	364 111
Aktuella skatteskulder		81 420	40 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	151 012	172 257
Summa kortfristiga skulder		298 771	576 478

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 702 875 **42 464 272**

LW AM
Skrivet
J
Skrivet
MA

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

	2019	2017-07-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	879 000	1 298 053
Hysesintäkter bostäder	450 446	656 971
Hysesintäkt el	101 260	44 220
Hysesintäkt bredband	64 030	15 166
	1 494 736	2 014 410

LW AN
+ B
J
Satt
MS

Not 3 Driftskostnader

	2019	2017-07-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	50 928	75 410
Reparation hyresrätt	2 688	0
Snöröjning/sandning	16 056	28 666
Drift	0	5 000
Reparationer	112 750	403 160
Nicklar och lås	28 253	25 802
Reparation VA	0	750
Reparation ventilation	0	6 228
Reparation tak	32 773	190 848
Reparation markytor	7 003	21 507
El	437 978	639 139
Vatten och avlopp	175 780	178 867
Avfallshantering	38 989	55 567
Försäkringskostnader	35 819	53 157
Självrisker	0	5 800
Bredband	63 864	23 008
Förbrukningsinventarier	20 971	19 207
Förbrukningsmaterial	3 102	25 557
	1 026 954	1 757 673

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2017-07-01 -2018-12-31
Fastighetsskatt	41 310	40 110
Annonsering	0	1 200
Porto	0	42
Föreningsgemensamma kostnader	0	544
Revisionsarvode	41 914	81 510
Ekonomisk förvaltning	38 585	64 422
Bankkostnader	64 830	34 610
Konsultarvoden	0	107 500
Serviceavg till branschorgan	625	625
Övriga poster	2 820	14 453
	190 084	345 016

LW AN
MA
J
S
MA

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 888 613	39 155 459
Inköp	0	2 733 154
Pågående arbeten	2 420 013	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 308 626	41 888 613
Ingående avskrivningar	-1 481 696	-573 653
Årets avskrivningar	-549 430	-908 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 031 126	-1 481 696
Utgående redovisat värde	42 277 500	40 406 917
Redovisat värde byggnader	32 483 011	30 612 428
Redovisat värde mark	9 794 489	9 794 489
	42 277 500	40 406 917

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	14 855	14 766
Bredband	15 966	15 966
	30 821	30 732

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbank hypotek	1,430	2020-12-30	4 770 000	4 770 000
Handelsbank hypotek	1,370	2023-12-30	4 770 000	4 770 000
Handelsbank hypotek	1,590	2021-12-30	4 766 000	4 766 000
Handelsbank hypotek	1,210	2022-10-30	3 000 000	0
			17 306 000	14 306 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Handwritten signatures and initials, including "AN", "LW", and "MA".

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Vatten	14 648	45 000
El	50 072	53 102
Ränta	5 647	0
Förskottsbetalda avgifter och hyror	80 645	74 155
	151 012	172 257

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	17 306 000	14 306 000
	17 306 000	14 306 000

Vaxholm 2020-04-28


Daniel Borg

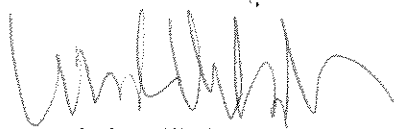

Maria Henriksson


Lise-Lotte Larsson


Jenny Ekenfors


Antanas Norkus


Gustav Olsnäs


Linda Vilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision

Ole Deurell
Auktoriserad revisor