

Årsredovisning

2018

Brf Oskar 12

Org nr 716422-0605

Styrelsen för Brf Oskar 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-11-16.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet, Bygärdesvägen 4 och 4 A byggdes 1964 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 lägenheter som alla är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 024 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-xx-xx bestått av:

Ordinarie	Peter Huttu	Ordförande
	Björn Lindborg	Kassör
	Geir Lindblad	Ledamot
	Rami Shukur	Ledamot

Suppleanter John Huttu



Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Matti Ylijukuri

Valberedning Karin Yacoub Shukur

Styrelsen har under året haft tre protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av John Huttu.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året slutfördes en uppdatering av husets mottagning för TV-sändningar med ny antenn på taket och uttag i varje lägenhet för basutbud (decoder erfordras). För större kanalutbud krävs personligt abonnemang hos t.ex. Boxer.

Under året har husets vind tilläggsisolerats (Eniva Isolerproffs) med ett tjockt skikt lössull, vilket förhoppningsvis kommer att märkbart förbättra värmeisoleringen av huset såväl under kalla vintrar som varma somrar, så att inomhustemperaturen i lägenheterna blir jämnare under året och värmekostnaderna minskar.

Medlemsinformation

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 26 (25) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	779	763	750	701
Resultat efter finansiella poster tkr	-100	-121	-181	-209
Soliditet (%)	32	33	34	35
Kassalikviditet (%)	173	128	98	87

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 066 235	0	286 418	-1 155 911	-120 546
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			37 800	-37 800	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-120 546	120 546
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-99 868
Belopp vid årets utgång	4 066 235	0	324 218	- 1 314 257	-99 868

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 314 257
årets förlust	-99 868
	-1 414 125

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	37 800
i ny räkning överföres	-1 451 925
	-1 414 125

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	778 940	762 975
Övriga rörelseintäkter		0	48
Summa rörelseintäkter		778 940	763 023
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-464 406	-463 172
Övriga externa kostnader	5	-58 435	-56 937
Personalkostnader	6	-37 006	-25 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 698	-234 219
Summa rörelsekostnader		-779 546	-779 895
Rörelseresultat		-606	-16 872
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 262	-103 674
Resultat efter finansiella poster		-99 868	-120 546
Resultat före skatt		-99 868	-120 546
Årets resultat		-99 868	-120 546

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 832 089	9 036 878
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	14 909
Summa materiella anläggningstillgångar		8 832 089	9 051 787
Summa anläggningstillgångar		8 832 089	9 051 787
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		7 827	0
Övriga fordringar	9	353 897	325 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	16 412	16 099
Summa kortfristiga fordringar		378 136	341 927
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		916	78
Summa kassa och bank		916	78
Summa omsättningstillgångar		379 052	342 005
SUMMA TILLGÅNGAR		9 211 141	9 393 792

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 066 235	4 066 235
Yttre reparationsfond		324 218	286 418
Summa bundet eget kapital		4 390 453	4 352 653
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 314 257	-1 155 911
Årets resultat		-99 868	-120 546
Summa fritt eget kapital		-1 414 125	-1 276 457
Summa eget kapital		2 976 328	3 076 196
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	6 015 724	6 050 244
Summa långfristiga skulder		6 015 724	6 050 244
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	34 520	34 520
Leverantörsskulder		38 170	100 961
Skatteskulder		562	34
Övriga skulder	13	20 776	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	125 061	131 637
Summa kortfristiga skulder		219 089	267 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 211 141	9 393 792

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Övriga upplysningar

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	765 840	750 840
Hysesintäkter p-platser, ej momsregistrerade	13 800	14 235
Outhyrt p-platser, ej momsregistrerade	-700	-2 100
	778 940	762 975

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	15 000	18 569
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	69 875	112 563
	84 875	131 132

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	61 557	61 261
Fastighetsel	203 812	160 480
Vatten	40 116	34 224
Sophämtning	6 386	10 237
Fastighetsförsäkring	35 572	34 278
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	32 088	31 560
	379 531	332 040

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	5 469	4 781
Förvaltningsarvode	42 815	43 178
Övriga externa tjänster/kostnader	7 475	7 327
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 676	1 251
Möteskostnad stämma	0	400
	58 435	56 937

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	28 500	20 500
Sociala avgifter	8 506	4 847
Trivselkostnader	0	220
	37 006	25 567

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 505 795	9 505 795
Ingående anskaffningsvärden mark	1 922 478	1 922 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 428 273	11 428 273
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 391 395	-2 170 439
Årets avskrivningar enligt plan	-204 789	-220 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 596 184	-2 391 395
Utgående redovisat värde	8 832 089	9 036 878
Taxeringsvärden byggnader	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	12 600 000	12 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 688	130 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 688	130 688
Ingående avskrivningar	-115 779	-102 516
Årets avskrivningar	-14 909	-13 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 688	-115 779
Utgående redovisat värde	0	14 909

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	7 078	4 246
Avräkning Klientmedel	346 819	321 582
	353 897	325 828

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	11 932	11 709
Övriga förutbet kostnader/upplupna int. periodiserings konto	4 480	4 390
	16 412	16 099

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Statshypotek	1,800%	Löpande	325 845	329 417
Statshypotek	1,800%	Löpande	900 000	900 000
Statshypotek	1,800%	Löpande	327 899	335 847
Statshypotek	1,350%	2020-04-30	2 196 500	2 219 500
Statshypotek	1,800%	Löpande	2 300 000	2 300 000
Kortfristig del			-34 520	-34 520
			6 015 724	6 050 244

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 877 644 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 232 000	6 232 000
	6 232 000	6 232 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalskatt	8 550	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	8 050	0
Hysesinbet, ej fördelade	4 176	200
	20 776	200

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Uppl räntekostnad Externt	12 954	13 265
Förskottsbetalda hyror/avgifter	64 154	54 955
Upplupna elavgifter	26 735	20 338
Upplupna renhållningsavgifter	287	278
Övriga upplupna kostnader	15 454	0
Upplupna VA avgifter	5 477	0
Upplupna löner och arvoden	0	20 500
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	5 307
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	16 994
	125 061	131 637

Spånga 2019-05-19

Peter Huttu
Ordförande


Björn Lindborg

Geir Lindblad

Rami Shukur

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2019.


Matti Ylijukuri
Revisor