



Årsredovisning 2019



Brf Fredsborg i Österåker

Org nr 769631-0981

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 Fredsborg i Österåker, med säte i Uppsala, 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 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 fastighet

Föreningen består av 9 st bostadsrättslägenheter; tre parhus och tre s.k. Attefallshus på totalt 762 kvm.

Föreningen äger fastigheterna Täljö 2:89, Täljö 2:90 samt Täljö 2:91 i Österåkers kommun. Föreningen består av 9 st lägenheter som färdigbyggts och inflyttats under våren, sommaren och hösten 2017.

Generalentreprenör för byggnationen har varit Entreprenadgruppen, EGRP AB. Byggnation har uppförts efter bygglovsritningar upprättade av arkitek Sofia Björkdahl, Björkdahl & Englund Arkitekter AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-29 och en preliminär ekonomisk plan intygsgavs och registrerades i mars 2017. I juli 2018 övertogs föreningen av medlemmarna och den nya styrelsen tillsattes.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar försäkringsbolag.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är med nuvarande regler, befriad från fastighetsavgift gällande bostäder till och med år 2032.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning handhavs av styrelsen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet för byggnaderna är 12 390 000 kr, varav byggnadsvärdet är 2 526 000 kr och markvärde 9 864 000 kr. Värdeår är 2017.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 37 170 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamöter	Maxim Hofmann Sofia Nyström Maria Parker
-----------	--

Suppleant	Besir Kavak
-----------	-------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Andreas Mathisen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 15 (15) medlemmar. Under året har det inte skett någon överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	503	445	0
Resultat efter finansiella poster	-488	-436	0
Soliditet (%)	72,3	73,0	74,6
Lån, kr/kvm bostadsrättsyta	13 754	13 553	0
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	626	584	0

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.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta.

Årsavgifter, kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 650 000	-37 170	-28 759	-436 372	28 147 699
Justeringsposter		74 340	-74 340		0
Disposition av föregående års resultat:		37 170	-473 542	436 372	0
Årets resultat				-487 809	-487 809
Belopp vid årets utgång	28 650 000	74 340	-576 641	-487 809	27 659 890

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-576 641
årets förlust	-487 809
	-1 064 450

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	37 170
i ny räkning överföres	-1 101 620
	-1 064 450

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	503 076	445 302
Övriga rörelseintäkter		37 109	4 665
Summa rörelseintäkter		540 185	449 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-302 119	-132 511
Övriga externa kostnader	4	-101 418	-108 055
Övriga arvoden	5	0	-50 125
Avskrivningar		-386 892	-386 892
Summa rörelsekostnader		-790 429	-677 583
Rörelseresultat		-250 244	-227 616
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 565	-208 756
Summa finansiella poster		-237 565	-208 756
Resultat efter finansiella poster		-487 809	-436 372
Årets resultat		-487 809	-436 372

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 915 449	38 302 341
Summa materiella anläggningstillgångar		37 915 449	38 302 341
Summa anläggningstillgångar		37 915 449	38 302 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	32 540
Övriga fordringar	7	105 453	56 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 144	0
Summa kortfristiga fordringar		120 597	89 387
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		228 593	186 314
Summa kassa och bank		228 593	186 314
Summa omsättningstillgångar		349 190	275 701
SUMMA TILLGÅNGAR		38 264 639	38 578 042

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 650 000	28 650 000
Fond för yttre underhåll		74 340	-37 170
Summa bundet eget kapital		28 724 340	28 612 830
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-576 641	-28 759
Årets resultat		-487 809	-436 372
Summa fritt eget kapital		-1 064 450	-465 131
Summa eget kapital		27 659 890	28 147 699
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 434 242	10 280 896
Summa långfristiga skulder		10 434 242	10 280 896
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	46 372	46 732
Leverantörsskulder		85 708	52 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	38 427	49 815
Summa kortfristiga skulder		170 507	149 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 264 639	38 578 042

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	477 252	445 302
Kabel-TV och bredband	25 824	0
	503 076	445 302

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städkostnader	0	3 200
Besiktningkostnader	0	1 000
Reparationer	1 000	5 023
Trädgård och utemiljö	9 314	0
Planerat underhåll	166 595	0
Fastighetsel	8 579	16 305
Vatten och avlopp	61 536	35 285
Avfallshantering	21 265	64 144
Försäkringskostnader	19 183	199
Självrisker	9 300	0
Bredband	0	7 355
Förbrukningsinventarier	3 482	0
Övriga kostnader	1 865	0
	302 119	132 511

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	23 540	0
Datorkommunikation	0	14 528
Revisionsarvode	0	40 468
Ekonomisk förvaltning	22 948	20 740
Bankkostnader	1 200	500
Konsultarvoden	18 750	0
Bredband	29 212	7 420
Företagsförsäkring	0	24 399
Avgifter Bolagsverket	1 400	0
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	2 700	0
Övriga förvaltningskostnader	1 668	0
	101 418	108 055

Not 5 Övriga arvoden

	2019	2018
Övriga arvoden	0	50 125
	0	50 125

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 689 233	38 005 699
Inköp	0	683 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 689 233	38 689 233
Ingående avskrivningar	-386 892	0
Årets avskrivningar	-386 892	-386 892
Utgående ackumulerade avskrivningar	-773 784	-386 892
Utgående redovisat värde	37 915 449	38 302 341

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1	0
Skattefordran	0	-32 540
Avräkningskonto förvaltare	105 452	89 387
	105 453	56 847

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	6 394	0
Ekonomisk förvaltning	8 750	0
	15 144	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Länsförsäkring 90298254621	2,46	2023-12-31	3 124 420	3 136 240
Länsförsäkring 90298254648	2,20	2020-12-31	1 952 759	1 960 148
Länsförsäkring 90299037594	2,03	3-månader	991 250	995 000
Länsförsäkring 90298254664	2,20	2020-12-31	1 100 000	1 100 000
Länsförsäkring 90298254605	2,29	2022-12-31	3 124 420	3 136 240
Länsförsäkring 90620604603			187 765	0
Avgår kortfristig del			-46 372	-46 732
			10 434 242	10 280 896

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 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	0	20 000
Fastighetsel	0	723
Förutbetalda avgifter och hyror	38 427	29 092
	38 427	49 815

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Uppsala 2020-

Maxim Hofmann

Sofia Nyström

Maria Parker

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Mathisen
Revisor