

Årsredovisning
för
Brf Fredsborg i Österåker
769631-0981

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Fredsborg i Österåker, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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.

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 arkitekt 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
5	st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar försäkringsbolag, försäkringsnummer: 9111837*04

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning handhavs av styrelsen

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.

Avgifter

Avgifter var under året 5 315 kr för de 6 lägenheterna i parhusen, medan attefallshuset hade en hyra om 1 584 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamöter	Andreas Mathisen Maria Parker Erica Skoglund
Suppleant	Sofia Nyström Evelina Närvä

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

Revisorer

Alexandra Möller
Besir Kavak (Suppleant)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheterna byggdes klart under år 2017. Markarbeten fortlöpte under 2018 med förväntat färdigställande 2019. Ekonomisk förvaltning och bokföring har utförts av Natali Arzoumalian, Fastum AB. Teknisk förvaltning handhavs av styrelsen.

Under juni 2018 installerades vattenflödesmätare från Roslagsvatten. Denna försening har medfört en merkostnad för vattenräkning för kvartal 1 och 2.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 650 000	0	0	65 929	28 715 929
Disposition av föregående års resultat:		-37 170	28 759	-65 929	-74 340
Årets resultat				-436 372	-436 372
Belopp vid årets utgång	28 650 000	-37 170	28 759	-436 372	28 205 217

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-28 759
årets förlust	-436 372
	-465 131

behandlas så att	
till reservfond avsättes	37 170
i ny räkning överföres	-502 301
	-465 131

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	445 302	0
Övriga rörelseintäkter		4 665	0
Summa rörelseintäkter		449 967	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-132 511	0
Övriga externa kostnader	4	-108 055	0
Övriga arvoden	5	-50 125	0
Avskrivningar	6	-386 892	0
Summa rörelsekostnader		-677 583	0
Rörelseresultat		-227 616	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 756	0
Summa finansiella poster		-208 756	0
Resultat efter finansiella poster		-436 372	0
Årets resultat		-436 372	0

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	38 302 341	38 005 699
Summa materiella anläggningstillgångar		38 302 341	38 005 699
Summa anläggningstillgångar		38 302 341	38 005 699
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 540	0
Övriga fordringar	7	56 847	200 000
Summa kortfristiga fordringar		89 387	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		186 314	113 356
Summa kassa och bank		186 314	113 356
Summa omsättningstillgångar		275 701	313 356
SUMMA TILLGÅNGAR		38 578 042	38 319 055

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 650 000	28 650 000
Fond för yttre underhåll		-37 170	0
Summa bundet eget kapital		28 612 830	28 650 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 759	0
Årets resultat		-436 372	-65 929
Summa fritt eget kapital		-465 131	-65 929
Summa eget kapital		28 147 699	28 584 071
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 280 896	9 206 000
Summa långfristiga skulder		10 280 896	9 206 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	46 732	168 000
Leverantörsskulder		52 900	41 853
Skatteskulder		0	23 540
Övriga skulder		0	254 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	49 815	41 260
Summa kortfristiga skulder		149 447	528 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 578 042	38 319 055

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

	2018	2017
Årsavgifter	445 302	0
	445 302	0

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Städkostnader	3 200	0
Besiktningkostnader	1 000	0
Reparationer	5 023	0
Fastighetsel	16 305	0
Vatten och avlopp	35 285	0
Avfallshantering	64 144	0
Försäkringskostnader	199	0
Bredband	7 355	0
	132 511	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Datorkommunikation	14 528	0
Revisionsarvode	40 468	0
Ekonomisk förvaltning	20 740	0
Bankkostnader	500	0
Bredband	7 420	0
Företagsförsäkring	24 399	0
	108 055	0

Not 5 Övriga arvoden

	2018	2017
Övriga arvoden	50 125	0
	50 125	0

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	38 005 699	38 005 699
Inköp	683 534	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 689 233	38 005 699
Årets avskrivningar	-386 892	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-386 892	0
Utgående redovisat värde	38 302 341	38 005 699

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran	-32 540	0
Avräkningskonto förvaltare	89 387	0
	56 847	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Länsförsäkring 90298254621	2,46	2023-12-31	3 136 240	3 200 000
Länsförsäkring 90298254648	2,20	2020-12-31	1 960 148	2 000 000
Länsförsäkring 90299037594	2,03	2019-04-30	995 000	1 000 000
Länsförsäkring 90298254664	2,20	2020-12-31	1 100 000	1 100 000
Länsförsäkring 90298254605	2,29	2022-12-31	3 136 240	3 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-46 732	-168 000
			10 280 896	10 332 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	20 000	0
Fastighetsel	723	0
Förutbetalda avgifter och hyror	29 092	0
	49 815	0

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Åtgärder gällande mark och dränering planeras att utföras som garantiåtgärd av Entreprenadgruppen, EGRP AB under April/Maj 2019. Slutbesiktning sker i samband med dessa arbeten.

Försäkringsskada inträffade i Januari på hus 3 då storm orsakade att träd föll över huset. Skadan reglerades av Länsförsäkringar och föreningens kostnader kommer att belastas av självriskan under 2019.

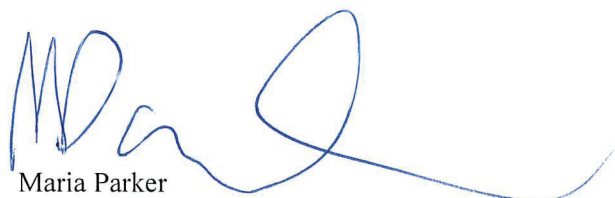
Avgiften ska förändras den 1/1-2019 till 5 769 kr för parhusen och 1 719 kr för Attefallshusen. Detta baseras på en budget som följer:

Fastighets-el: 12 000 kr
Vatten och Avlopp: 60 200 kr
Sophämtning: 16 000 kr
Grus: 500 kr
Försäkring: 25 000 kr
Webdomän: 200 kr
Kostnad för internetjänster: 1000 kr
Ekonomisk förvaltning: 37 344 kr
Bredband: 3 228 kr
Avsättning till underhållsfond: 37 170 kr
Räntekostnad och amortering: 284 557 kr

Föreningens årsstämma planeras att hållas 2019-06-02.



Andreas Mathisen

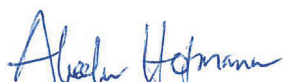


Maria Parker



Erica Skoglund

Min revisionsberättelse har lämnats



Alexandra Möller
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Fredsborg i Österåker, organisationsnummer 769631-0981

Jag, Alexandra Hofmann, är vald revisor för *Brf Fredsborg i Österåker*. För räkenskapsåret 180101-181231 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. Det är även styrelsen som har ansvaret för förvaltningen och att verksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt sätt.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av revisionen. Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige och med anledning att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen.

Revisorn ska granska styrelsens förvaltning och hur styrelsen förhåller sig till lag och stadgar, samt om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och om den interna kontrollen är tillräcklig.

Uttalanden

De underlag som jag fått ta del av som revisionsbevis är otillräckliga för att kunna fastställa årsredovisningen som korrekt och rekommendation för om föreningsstämman ska godkänna denna eller inte utelämnas därför.

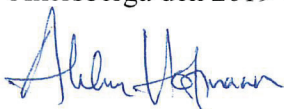
Vid granskning av det materialet som överlämnats för revision har det saknats uppgifter för större belopp överförda till Björntråden och Entreprenadgruppen. Överföringen om 600 tkr till Entreprenadgruppen hänvisar till entreprenadavtal som inte finns tillgängligt som underlag. Föreningen har endast en offert från entreprenaden och för föreningens framtid och möjliga garantifrågor är det av vikt att ha dokumentation på att avtal har ingåtts med Entreprenadgruppen.

Styrelsen har under räkenskapsåret bytt ledamöter. Föregående styrelse var ansvariga 2018-01-01 – 2018-07-04 och nuvarande styrelse 2018-07-04 – 2018-12-31.

Föregående styrelse, ansvariga 2018-01-01- 2018-07-04, då överföringarna nämnda ovan gjorts, har blivit tillfrågade om dessa poster. Inget underlag har då lagts fram av dem. Baserat på avsaknad av tillräckliga revisionsbevis avstyrker jag att föreningens årsmöte beviljar föregående styrelsens ledamöter ansvarsfrihet tills förklarande underlag framkommer.

Nuvarande styrelsens protokoll och underlag till årsredovisning har granskats och har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsårets period som de suttit, 2018-07-04- 2018-12-31.

Åkersberga den 2019-06-28



Alexandra Hofmann