

Årsredovisning

för

Brf Oskar 13

769605-5776

Räkenskapsåret

2017

or

Styrelsen för Brf Oskar 13, med säte i Spånga, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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 och lokaler 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 mars 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Oskar 13 i Spånga församling i Stockholms kommun den 4 april 2000. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 4 210 016 kr. Föreningen disponerar tomtmark och byggnader. Markareal för tomten uppgår till 1 031 kvm. Byggnaden uppfördes år 1967.

Föreningens fastighet består av 13 bostadslägenheter. Den totala boytan är 927 kvm. Alla bostadslägenheter har upplåtits med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 11 636 000 kr, varav byggnadsvärdet är 7 000 000 kr och markvärde 4 636 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 849 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har under 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bengt Johansson Susann Eng Konstantin Ryabov, t o m 2017-05-30 Johnny Jussi, fr o m 2017-05-30 Michael Sternmark, t o m 2017-12-02
-----------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna.

Revisorer

Matti Ylijukuri
MY Redovisningsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi fortsätter att se om och vårda vårt hus till gagn för både medlemmar som bor i huset idag, men också för de medlemmar som kommer att bo i huset i framtiden. Huset är över 50 år och behöver underhållas, samtidigt som det dyker upp oväntade saker som måste tas om hand.

Under året har vi renoverat våra fönster. Detta blev dyrare än vi tänkt oss. Detta på grund av tidigare bristande underhåll.

På försommaren spreds en obehaglig doft i trapphuset på Fältvägen 20 A. Efter att ha felsökt och provat olika åtgärder visade det sig till slut att rören i källaren aldrig byttes i samband med stambytet för tio år sen, och att rören nu hade börjat läcka. Vi relinade berörda rör och beslutade att genomföra stambyte under våren 2018.

Brf Oskar 13 är en liten förening där det krävs ett större engagemang från medlemmarna än i en stor förening, till exempel att delta på våra städdagar och vara rädda om det vi äger tillsammans.

Medlemsengagemang:

Två städdagar med god uppslutning genomfördes under året. Vi firade husets 50-årsdag med kalas på gräsmattan. Sedvanligt decemberfika hade vi för alla medlemmar i lokalen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 20 (18) medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 antal överlåtelse. Två medlemmar har under året beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	811	811	847	828
Resultat efter finansiella poster	110	-18	-16	150
Soliditet (%)	47,1	47,3	47,3	
Balansomslutning	8 854	8 587	8 624	
Skuldränta (%)	1,8	2,6		
Årsavgifter/kvm (kr)	849	849	849	904

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

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittliga 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	3 329 125	70 000	137 138	544 875	-18 439	4 062 699
Disposition av föregående års resultat:			34 908	-53 347	18 439	0
Årets resultat					109 738	109 738
Belopp vid årets utgång	3 329 125	70 000	172 046	491 528	109 738	4 172 437

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	491 528
årets vinst	109 738
	601 266

disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	34 908
i ny räkning överföres	566 358
	601 266

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	811 416	811 416
Övriga rörelseintäkter		9 530	2 811
Summa rörelseintäkter		820 946	814 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-391 414	-539 055
Övriga externa kostnader	4	-68 582	-59 339
Personalkostnader	5	-17 085	-17 085
Avskrivningar		-148 562	-101 680
Summa rörelsekostnader		-625 643	-717 159
Rörelseresultat		195 303	97 068
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 642	-115 703
Summa finansiella poster		-85 565	-115 507
Resultat efter finansiella poster		109 738	-18 439
Årets resultat		109 738	-18 439

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	8 422 435	7 627 284
Inventarier, verktyg och installationer	7	107 950	122 822
Summa materiella anläggningstillgångar		8 530 385	7 750 106

Summa anläggningstillgångar

8 530 385 **7 750 106**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	100
Övriga fordringar		22 289	14 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 324	11 942
Summa kortfristiga fordringar		52 613	26 918

Kassa och bank

Kassa och bank		271 213	810 083
Summa kassa och bank		271 213	810 083
Summa omsättningstillgångar		323 826	837 001

SUMMA TILLGÅNGAR

8 854 211 **8 587 107**

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 329 125	3 329 125
Upplåtelseavgifter		70 000	70 000
Fond för yttre underhåll		172 046	137 138
Summa bundet eget kapital		3 571 171	3 536 263
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		491 528	544 875
Årets resultat		109 738	-18 439
Summa fritt eget kapital		601 266	526 436
Summa eget kapital		4 172 437	4 062 699
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 521 588	4 387 588
Summa långfristiga skulder		4 521 588	4 387 588
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 965	71 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	94 221	65 763
Summa kortfristiga skulder		160 186	136 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 854 211	8 587 107

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
Gård, asfaltering	20 år
Inventarier	10 år
Säkerhetsdörrar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	787 416	787 416
P-plats och garage	24 000	24 000
	811 416	811 416

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	58 915	38 621
Städkostnader	9 971	16 575
Snöröjning/sandning	21 375	19 000
Reparationer	60 153	224 326
Planerat underhåll	11 875	5 478
Fastighetsel	33 006	32 502
Uppvärmning	124 959	135 291
Vatten och avlopp	24 802	21 324
Avfallshantering	9 270	10 328
Försäkringskostnader	13 305	12 574
Bredband	20 124	20 124
Förbrukningsinventarier	758	1 471
Förbrukningsmaterial	2 901	1 441
	391 414	539 055

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	17 095	16 484
Föreningsgemensamma kostnader	6 082	2 654
Revisionsarvode	5 084	4 736
Ekonomisk förvaltning	34 034	27 924
Bankkostnader	1 787	2 041
Serviceavgift till branschorganisation	3 900	3 900
Övriga poster	600	1 600
	68 582	59 339

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	13 000	13 000
Sociala avgifter	4 085	4 085
	17 085	17 085

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 215 304	9 215 304
Inköp	928 841	
Försäljningar/utrangeringar	-74 214	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 069 931	9 215 304
Ingående avskrivningar	-1 588 020	-1 501 212
Försäljningar/utrangeringar	74 214	
Årets avskrivningar	-133 690	-86 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 647 496	-1 588 020
Utgående redovisat värde	8 422 435	7 627 284

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	452 667	376 508
Inköp	0	76 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	452 667	452 667
Ingående avskrivningar	-329 845	-314 973
Årets avskrivningar	-14 872	-14 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-344 717	-329 845
Utgående redovisat värde	107 950	122 822

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Bostadsrätterna	3 900	3 900
Ekonomisk förvaltning	2 146	2 117
Datakommunikation	1 677	1 677
Fastighetsförsäkring	4 393	4 248
Förbet ränta och amortering	18 208	0
	30 324	11 942

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SHB	1,75	1 129 375	1 144 375
SHB	1,56	199 000	0
SHB (bundet t o m 2025-03-30)	2,68	967 000	987 000
SHB (bundet t o m 2021-06-01)	2,12	1 220 000	1 235 000
SHB	1,56	1 006 213	1 021 213
		4 521 588	4 387 588

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader och bank	0	4 255
Fastighetsel	4 800	5 576
Fjärrvärme	13 000	17 114
Avfallskostnader	0	1 213
Förutbetalda avgifter och hyror	71 325	32 908
Redovisning	5 000	4 697
	94 125	65 763

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	4 712 000	4 712 000
	4 712 000	4 712 000


Spånga 2018-05-08


Bengt Johansson


Johnny Jussi


Susann Eng

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-08


Matti Ylijokuri
Godkänd revisor



Bostadsrättsföreningen Oskar 13, 769605-5776

REVISIONSBERÄTTELSE till medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Oskar 13

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oskar 13 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisions-sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions-sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömning av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti att en revision som utförts enligt ISA och god revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oskar 13 för räkenskapsåret 2017.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens eget kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med rimlig säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentlig avseende:

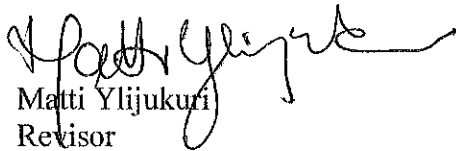
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen a räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bromma, 2018-05-08


Matti Ylijokuri
Revisor

8