

# Årsredovisning

för

## **Brf Oskar 13**

769605-5776

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Oskar 13, med säte i Stockholm, 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 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 framtagen 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 året bestått av:

Ledamöter	Bengt Johansson	Ordförande
	Johnny Jussi	Sekreterare
	Susann Eng	Ledamot

Föreningens firma har tecknats av Bengt Johansson, Johnny Jussi och Susanne Eng, två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden och däremellan telefon- och mailkontakt. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna.

#### Revisorer

Matti Ylijukuri  
MY Redovisningsservice

#### *Året som gått*

Vi fortsätter att se om och underhålla vårt hus, både för oss som bor i huset idag men också för dem som ska bo i huset i framtiden.

I början på året blev ett badrum hos en medlem vattenskadat på grund av att tätskiktet brutits. Under våren stambytte/relinade vi rören i källaren till en kostnad av cirka 500 000 kronor. I samband med bytet fick vi vattenskador i två av lägenheterna på Fältvägen 20A, då någon spolat vatten även fast man inte fick. Kostnader för dessa fukt- och vattenskador har påverkat föreningen kostnader negativt då föreningens ansvarar för bland annat för uttorkning av bjälklag och väggar.

I början av sommaren ville MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap) kontrollera vårt skyddsrum. Stora brister kunde konstateras och föreningen fick betala ungefär 30 000 kronor för att återställa skyddsrummet enligt gällande föreskrifter.

Under hösten drabbades föreningen tyvärr av ett inbrott i källaren. De flesta saker som försvann i samband med inbrottet hittades lyckligtvis senare i ett skåp i ett av våra medlemmars tömda förråd.

Styrelsen har haft ett intensivt och lärorikt år. Under året har vi också hanterat en olovlig andrahandsuthyrning. Vi har också upphandlat en ny ekonomisk förvaltare, en ny teknisk förvaltare och vi har anlitat ett nytt städföretag för föreningens allmänna ytor. Vi har också besiktigat huset tillsammans med den nya tekniska förvaltaren. I samband med byte av teknisk förvaltare upprättades också en ny underhållsplan.

Genom en uppdaterad hemsida [www.oskar13.bostadsratterna.se](http://www.oskar13.bostadsratterna.se) håller vi medlemmarna uppdaterade med aktuell information.

I slutet av året gick frånluftsfläkten sönder och arbete med att installera en ny har också krävt stort engagemang från styrelsen.

Två städdagar har genomförts och även ett sedvanligt decemberfika för alla medlemmar. Dessa aktiviteter är ett utmärkt tillfälle att träffa och prata med sina grannar. Syftet med städdagarna är att vi gemensamt vårda och underhålla vårt hus. Därför är det viktigt att så många som möjligt kommer så vi slipper kostnader för att köpa in dessa tjänster.

Tillsammans med engagerade medlemmar ser vi till att göra bostadsrättsföreningen Oskar 13 till en bra förening att bo i.

Under verksamhetsåret 2018 har en överlåtelse skett. Paulina Viancos har överlåtit sin bostadsrätt på Fältvägen 20A till Diar Sharif och Rojin Akat. Vi hälsar både Diar och Rojin välkomna till föreningen.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018 där sex röstberättigande deltog. En extra föreningsstämma hölls den 20 oktober då fyra röstberättigande medlemmar deltog.

### **Underhåll 2007-2018**

Stambyte genomförd 2007  
Dränering genomförd 2009  
Tak utbytt 2011  
Godkänd OVK (Obligatorisk Ventilationens Kontroll) genomförd 2013  
Energideklaration utförd 2013  
Radonmätning (utan anmärkning) utförd 2014  
Nytt nyckelsystem 2014  
Stamspoling 2015  
Fönsterrenovering genomförd 2017  
Nytt sophanteringssystem 2017  
Injustering av värme och installation av nya radiatorventiler 2017  
Stambyte i källaren 2018  
Ny fläkt installerad januari 2019

### **Medlemsinformation**

Under verksamhetsåret 2018 har två överlåtelse skett. Paulina Viancos har överlåtit sin bostadsrätt på Fältvägen 20A till Diar Sharif och Rojin Akat. Nikolaos Tzelepis och Anastasia Tsesmetsidou har överlåtit sin bostadsrätt på Fältvägen 20 A till Ilias Sintridis och Wei Xinling. Vi hälsar Diar, Rojin, Ilias och Wei välkomna till föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	811	811	811	847
Resultat efter finansiella poster	-592	110	-18	-16
Soliditet (%)	40,6	47,1	47,3	47,3
Balansomslutning	8 783	8 854	8 587	8 624
Skuldränta (%)	1,9	1,8	2,6	0,0
Årsavgifter/kvm (kr)	849	849	849	849

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	172 046	491 528	109 738	4 172 437
Disposition av föregående års resultat:			34 908	74 830	-109 738	0
Årets resultat					-605 629	-605 629
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 329 125</b>	<b>70 000</b>	<b>206 954</b>	<b>566 358</b>	<b>-605 629</b>	<b>3 566 808</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	566 358
årets förlust	-605 629
	<b>-39 271</b>
behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	34 908
	-74 179
	<b>-39 271</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	811 229	811 416
Övriga rörelseintäkter		5 339	9 530
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>816 568</b>	<b>820 946</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 066 055	-391 414
Övriga externa kostnader	4	-91 187	-68 582
Personalkostnader	5	-19 500	-17 085
Avskrivningar		-148 562	-148 562
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 325 304</b>	<b>-625 643</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-508 736</b>	<b>195 303</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 893	-85 642
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 893</b>	<b>-85 565</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-605 629</b>	<b>109 738</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-605 629</b>	<b>109 738</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 288 745	8 422 435
Inventarier, verktyg och installationer	7	93 078	107 950
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 381 823</b>	<b>8 530 385</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 381 823</b>	<b>8 530 385</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		52 529	22 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 295	30 324
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 824</b>	<b>52 613</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		324 627	271 213
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>324 627</b>	<b>271 213</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>401 451</b>	<b>323 826</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 783 274</b>	<b>8 854 211</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 329 125	3 329 125
Upplåtelseavgifter		70 000	70 000
Fond för yttre underhåll		206 954	172 046
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 606 079</b>	<b>3 571 171</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		566 358	491 528
Årets resultat		-605 629	109 738
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-39 271</b>	<b>601 266</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 566 808</b>	<b>4 172 437</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 035 088	4 521 588
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 035 088</b>	<b>4 521 588</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		96 538	65 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	84 840	94 221
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>181 378</b>	<b>160 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 783 274</b>	<b>8 854 211</b>



## 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

	2018	2017
Årsavgifter	787 416	787 416
P-plats och garage	23 813	24 000
	<b>811 229</b>	<b>811 416</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	50 938	58 915
Trädgårdsskötsel	4 107	0
Städkostnader	25 082	9 971
Snöröjning/sandning	38 167	21 375
Reparationer	397 730	60 153
Planerat underhåll	512 500	11 875
Fastighetsel	37 375	33 006
Uppvärmning	133 774	124 959
Vatten och avlopp	24 366	24 802
Avfallshantering	12 666	9 270
Försäkringskostnader	21 256	13 305
Bredband	20 124	20 124
Försäkringsersättningar	-212 097	0
Förbrukningsinventarier	0	758
Förbrukningsmaterial	67	2 901
	<b>1 066 055</b>	<b>391 414</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsskatt	17 381	17 095
Föreningsgemensamma kostnader	0	6 082
Revisionsarvode	5 969	5 084
Ekonomisk förvaltning	31 389	34 034
Bankkostnader	2 142	1 787
Juridisk konsultation	11 650	0
Serviceavgift till branschorganisation	3 900	3 900
Övriga poster	18 756	600
	<b>91 187</b>	<b>68 582</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvode	19 500	13 000
Sociala avgifter	0	4 085
	<b>19 500</b>	<b>17 085</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 069 031	9 215 304
Inköp	0	928 841
Försäljningar/utrangeringar	0	-74 214
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 069 031</b>	<b>10 069 931</b>
Ingående avskrivningar	-1 647 496	-1 588 020
Försäljningar/utrangeringar	0	74 214
Årets avskrivningar	-133 690	-133 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 781 186</b>	<b>-1 647 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 287 845</b>	<b>8 422 435</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	452 667	452 667
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>452 667</b>	<b>452 667</b>
Ingående avskrivningar	-344 717	-329 845
Årets avskrivningar	-14 872	-14 872
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-359 589</b>	<b>-344 717</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 078</b>	<b>107 950</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsrätterna	0	3 900
Ekonomisk förvaltning	8 438	2 146
Datakommunikation	1 677	1 677
Fastighetsförsäkring	0	4 393
Förbet ränta och amortering	0	18 208
Juridisk konsultation	10 200	0
	<b>20 315</b>	<b>30 324</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SHB	1,75	1 109 375	1 129 375
SHB	1,56	197 000	199 000
SHB (bundet t o m 2025-03-30)	2,68	947 000	967 000
SHB (bundet t o m 2021-06-01)	2,12	1 200 000	1 220 000
SHB	1,56	986 213	1 006 213
SHB	1,56	595 500	0
		<b>5 035 088</b>	<b>4 521 588</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader och bank	12 143	0
Revision	5 500	0
Fastighetsel	2 868	4 800
Fjärrvärme	16 012	13 000
Snöröjning	7 116	0
Förutbetalda avgifter och hyror	41 103	71 325
Redovisning	0	5 000
	<b>84 742</b>	<b>94 125</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Företagsinteckning	4 712 000	4 712 000
	<b>4 712 000</b>	<b>4 712 000</b>

Spånga 15 april 2019



Bengt Johansson



Johnny Jussi



Susann Eng

Min revisionsberättelse har lämnats den 2. april 2019.



Matti Ylijukuri  
Godkänd revisor