

Årsredovisning
för
Brf Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg
769633-7471

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen äger samtliga aktier i Fastighetsbolaget Skogsbovägen 19 i Gustavsberg AB, 556801-5159, som bedriver parkeringsverksamhet.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ingemar Niklasson

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Kjell Bergström

2020

Tore Engholm

2020

Jocim Hammarberg

2020

Helena Persson

2020

Styrelsesuppleanter

Valda t.o.m. årsstämman

Elise Carson Mattsson

2020

Rafael Fontes de Sousa

2020

Pär Hansson

2020

Kristina Nordqvist

2020

Ordinarie revisorer

Valda t.o.m. årsstämman

Carina Brandin

2020

Fastigheter

Under 2017-2019 har det uppförts 4 punkthus med 73 lägenheter. Inflyttning under juni 2019. Husen är belägna på Skogsbovägen i Gustavsberg.

Information om fastigheten Värmdö Ösby 1:79

Bostadsrätter	Antal	Yta m²
1 r o k	10	240
2 r o k	26	1229
3 r o k	26	1740
4 r o k	10	986
5 r o k	1	118
Summa	73	4313

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk förvaltning	Hökerum Bygg AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Vattenfall
Serviceavtal hissar och e-alarm	Schindler
Serviceavtal portar	Hörman svensk AB
Serviceavtal lås	Lås larmteknik Värmdö AB
Digital-TV, bredband och telefoni	Com hem

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 810	0	0
Resultat efter finansiella poster	-861	0	0
Soliditet (%)	80	8	1
Balansomslutning	304 945	152 966	150 888
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ²	729	0	0
Fond för yttre underhåll	0	0	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 805 900	0	12 805 900
Ökning av insatskapital	231 414 100		231 414 100
Årets resultat		-860 779	-860 779
Belopp vid årets utgång	244 220 000	-860 779	243 359 221

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-860 779
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	130 000
i ny räkning överföres	-990 779
	-860 779

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		1 809 739	0
Övriga intäkter		104 111	0
		1 913 850	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-535 937	0
Övriga kostnader		-328 253	0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-1 521 566	0
		-2 385 756	0
Rörelseresultat		-471 906	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-388 872	0
		-388 872	0
Resultat efter finansiella poster		-860 778	0
Resultat före skatt		-860 778	0
Årets resultat		-860 779	0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	302 632 584	135 760 533
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	15 795 119
		302 632 584	151 555 652
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	492 471	107 661
		492 471	107 661
Summa anläggningstillgångar		303 125 055	151 663 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		950 190	429 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 934	0
		991 124	429 250
<i>Kassa och bank</i>		828 582	873 177
Summa omsättningstillgångar		1 819 706	1 302 427
SUMMA TILLGÅNGAR		304 944 761	152 965 740

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		244 220 000	12 805 900
		244 220 000	12 805 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-860 779	0
		-860 779	0
Summa eget kapital		243 359 221	12 805 900
Långfristiga skulder			
	5		
Skulder till kreditinstitut		58 025 386	0
Summa långfristiga skulder		58 025 386	0
Kortfristiga skulder			
	5		
Skulder till kreditinstitut	5	739 176	0
Leverantörsskulder		1 147 424	0
Aktuella skatteskulder		398 640	149 840
Övriga skulder		763 301	140 010 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		511 613	0
Summa kortfristiga skulder		3 560 154	140 159 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		304 944 761	152 965 740

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkterna redovisas i den period hyran avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Stomme och grund	1%
Tak, fönster och fasad	2%
el, värme och installationer	4%

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 21,4%.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Fastighetsbolaget Skogsbovägen 19 i Gustavsberg AB som ägde fastigheten Värmdö Ösby 1:79. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till kr 0.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	60 134 150	0
	60 134 150	0

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Uppvärmning/el	251 253	0
Vatten	174 807	0
Fastighetskötsel	11 765	0
Renhållning	52 542	0
Löpande underhåll	39 070	0
Övriga kostnader	6 500	0
	535 937	0

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 760 533	138 360 583
Inköp	168 393 617	0
Omklassificeringar	0	-2 600 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 154 150	135 760 533
Årets avskrivningar	-1 521 566	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 521 566	0
Utgående redovisat värde	302 632 584	135 760 533
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	
Taxeringsvärden mark	17 200 000	
	62 200 000	

Not 4 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar (med marknadsvärde)

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Fastighetsbolaget Skogsbovägen 19 Gustavsberg AB	100%	100%	1 000	0 492 471 492 471	
	Org.nr	Säte		Eget kapital	Resultat
Fastighetsbolaget Skogsbovägen 19 Gustavsberg AB	556801-5159	Gustavsberg		497 643	203 310

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 58 764 562 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Swedbank, bundet till 200617, ränta 1,17%	18 925 689	0
Swedbank, bundet till 220622, ränta 1,21%	19 919 436	
Swedbank, bundet till 240619, ränta 1,36%	19 919 437	
därav kortfristig del	-739 176	
	58 025 386	0

Styrelsens namnunderskrift

Värmdö 2020-05-11



Ingemar Niklasson
Ordförande

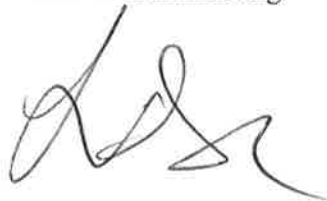


Kjell Bergström



Tore Engholm

Joacim Hammarberg



Helena Persson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14



Carina Brandin