

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Ösby Sjöpark 1
Org nr: 7696337471

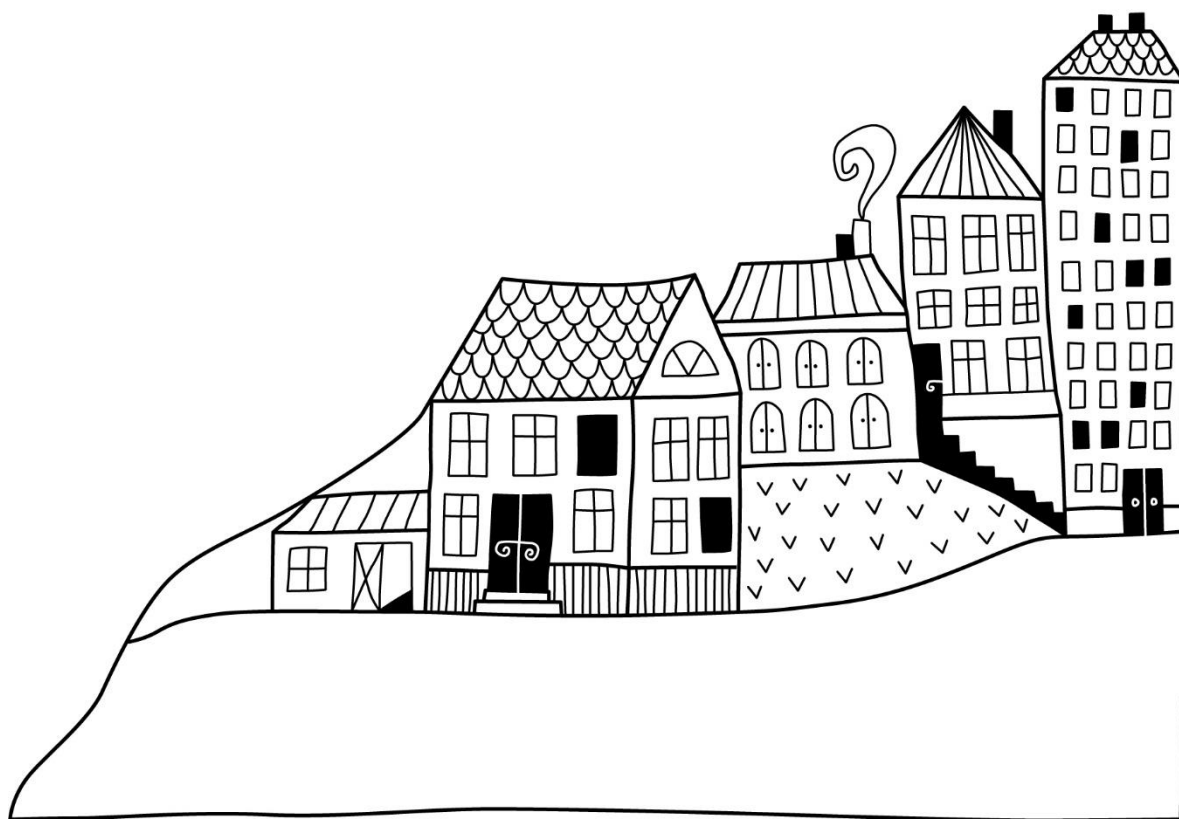


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ösby Sjöpark 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-13. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Värmdö Kommun.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Värmdö Ösby 1:79 i Värmdö Kommun. På fastigheten finns fyra punkthus uppförda med 73 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017-2019. Inflytt har skett under juni 2019. Fastighetens adress är Skogsbovägen 22-24 i Gustavsberg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
10	26	26	10	1	73

Dessutom tillkommer

P-platser	Laddplatser	Garageplatser
39	6	9

Total bostadsarea 4 309 m²

Total tomtarea 4 998 m²

Årets taxeringsvärde 86 923 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 62 200 000 kr

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Vatten	Värmdö Kommun

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 129 390 kr (30 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonatan Jonsson	Ordförande	
Thore Engholm	Vice ordförande	
Kjell Bergström	Sekreterare	
Elise Carson	Ledamot	Avgått 2020-02-25
Joacim Hammarberg	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingemar Niklasson	Suppleant	
Katarina Pajic	Suppleant	
Peter Nordberg	Suppleant	
Tove Åstrand	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Dohrman	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

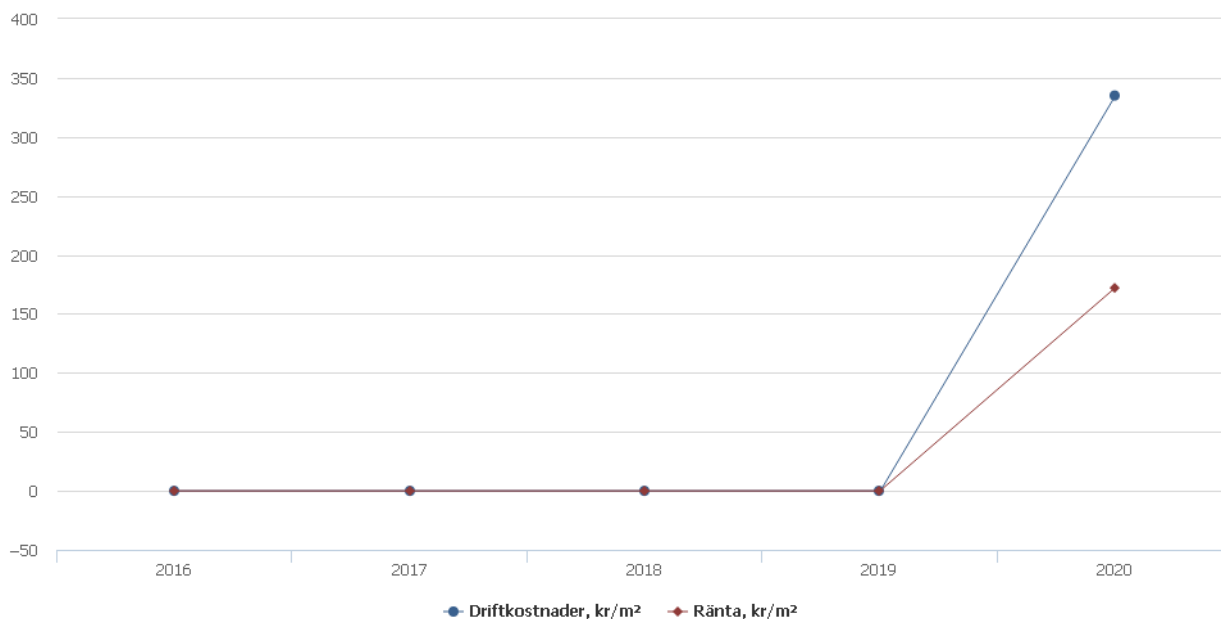
Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år vilket i huvudsak förklaras av att föregående års jämförelsetal i allt väsentligt endast omfattar 6-7 månaders verksamhet. Inflyttning skedde i juni 2019, varvid fastigheten tas i bruk.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 848 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir årets resultat 896 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 501	1 810*	0	0	0
Rörelsens intäkter	3 676	1 914*	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 952	-861*	0	0	0
Soliditet %	80	80*	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	729	385*	0	0	0
Driftkostnader, kr/m²	322	158*	0	0	0
Ränta, kr/m²	171	90*	0	0	0
Lån, kr/m²	13 454	13 454*	0	0	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Föregående års jämförelsetal avser 6 månaders verksamhet

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	244 220 000	0	0	0	0	-860 779
Disposition enl. årsstämmobeslut					-860 779	860 779
Reservering underhållsfond				129 390	-129 390	
Årets resultat						-1 952 178
Vid årets slut	244 220 000	0	0	129 390	-990 169	-1 952 178

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -860 779

Årets resultat -1 952 178

Årets fondavsättning enligt stadgarna -129 390

Summa -2 942 347

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 942 347

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 500 747	1 809 739
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 819	104 111
Summa rörelseintäkter		3 675 566	1 913 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 387 482	-677 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-614 015	-186 203
Personalkostnader	Not 6	-43 980	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 848 061	-1 521 566
Summa rörelsekostnader		-4 893 538	-2 385 757
Rörelseresultat		-1 217 972	-471 906
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 535	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-736 768	-388 872
Summa finansiella poster		-734 206	-388 872
Resultat efter finansiella poster		-1 952 178	-860 779
Årets resultat		-1 952 178	-860 779

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	299 784 523	302 632 584
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		323 437	0
Summa materiella anläggningstillgångar		300 107 960	302 632 584
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	492 471	492 471
Summa finansiella anläggningstillgångar		492 471	492 471
Summa anläggningstillgångar		300 600 431	303 125 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	78 219	0
Övriga fordringar	Not 12	86	950 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	74 503	40 934
Summa kortfristiga fordringar		152 808	991 124
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	369 480	828 582
Summa kassa och bank		369 480	828 582
Summa omsättningstillgångar		522 288	1 819 706
Summa tillgångar		301 122 720	304 944 761

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 220 000	244 220 000
Fond för yttre underhåll		129 390	0
Summa bundet eget kapital		244 349 390	244 220 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-990 169	0
Årets resultat		-1 952 178	-860 779
Summa fritt eget kapital		-2 942 347	-860 779
Summa eget kapital		241 407 043	243 359 221
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	38 836 633	58 025 386
Summa långfristiga skulder		38 836 633	58 025 386
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 188 753	739 176
Leverantörsskulder	Not 16	168 256	1 147 424
Skatteskulder	Not 17	253 740	398 640
Övriga skulder	Not 18	30 500	763 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 237 794	511 613
Summa kortfristiga skulder		20 879 044	3 560 154
Summa eget kapital och skulder		301 122 720	304 944 761

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Elstammar	Linjär	25
Tak	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 144 285	1 660 547
Hyror, garage	97 139	0
Hyror, p-platser	260 685	108 592
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	40 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 362	0
Summa nettoomsättning	3 500 747	1 809 739

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	143 690	79 134
Övriga ersättningar	8 280	0
Fakturerade kostnader	1 260	0
Övriga rörelseintäkter	21 589	24 977
Summa övriga rörelseintäkter	174 819	104 111

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-72 089	-184 020
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-4 940	0
Försäkringspremier	-55 114	0
Kabel- och digital-TV	-147 114	0
Serviceavtal	-2 381	-11 765
Obligatoriska besiktningar	-35 300	0
Snö- och halkbekämpning	-23 638	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-3 600
Vatten	-343 714	-174 807
Fastighetsel	-233 634	-92 281
Uppvärmning	-363 729	-158 972
Sophantering och återvinning	-98 871	-52 542
Förvaltningsarvode drift	-6 957	0
Summa driftskostnader	-1 387 482	-677 987

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-531 715	0
IT-kostnader	0	-80 287
Företagsförsäkringar	0	-25 836
Arvode, yrkesrevisorer	-24 721	-5 000
Övriga förvaltningskostnader	-9 581	-12 194
Kreditupplysningar	-1 575	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 898	0
Konsultarvoden	-1 250	0
Bankkostnader	-1 758	-1 075
Övriga externa kostnader	-29 517	-61 812
Summa övriga externa kostnader	-614 015	-186 203

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-36 001	0
Sociala kostnader	-7 979	0
Summa personalkostnader	-43 980	0

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 848 061	-1 521 566
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 848 061	-1 521 566

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-732 407	0
Övriga räntekostnader	-4 361	-388 872
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-736 768	-388 872

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	203 432 917	135 760 533
Inköp	0	168 393 617
Mark	100 721 233	0
	304 154 150	304 154 150
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	304 154 150	304 154 150
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 521 566	0
	-1 521 566	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 848 061	-1 521 566
	-2 848 061	-1 521 566
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 369 627	-1 521 566
Restvärde enligt plan vid årets slut	299 784 523	302 632 584
Varav		
Byggnader	199 063 290	201 911 351
Mark	100 721 233	100 721 233

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andra aktier och andelar	492 471	492 471
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	492 471	492 471

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	78 219	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	78 219	0

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	86	190
Andra kortfristiga fordringar	0	950 000
Summa övriga fordringar	86	950 190

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 633	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 563	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 856	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 452	40 934
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 503	40 934

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	828 582
Transaktionskonto	369 480	0
Summa kassa och bank	369 480	828 582

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	58 025 386	58 025 386
Kortfristig del av långfristigt lån**	-18 687 633	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-501 120	0
Långfristig skuld vid årets slut	38 836 633	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats ¹	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,03%	2021-06-28	19 044 717,00	-238 056,00**	119 028,00	18 687 633,00
SWEDBANK	1,21%	2022-06-22	20 044 716,00	-250 560,00	125 280,00	19 668 876,00
SWEDBANK	1,36%	2024-06-19	20 044 717,00	-250 560,00	125 280,00	19 668 877,00
Summa			59 134 150,00	-501 120,00	369 588,00	58 025 386,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 501 120 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Skuld som förfaller till betalning efter 5 år uppgår till 0 kr.

**Som kortfristig del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dels amorteringar som ska göras inom samma tid på övriga lån. Den ändrade klassificeringen av kortfristiga skulder har gjorts fr.o.m. 2020

Not 16 Leverantörsskulder	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	149 837	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	18 419	1 147 424
Summa leverantörsskulder	168 256	1 147 424

Not 17 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	253 740	398 640
Summa skatteskulder	253 740	398 640

Not 18 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	12 375	4 046
Skuld sociala avgifter och skatter	18 776	0
Avräkning hyror och avgifter	-651	0
Övriga kortfristiga låneskulder	0	759 255
Summa övriga skulder	30 500	763 301

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5 819	0
Upplupna driftskostnader	3 300	0
Upplupna kostnader för pågående nyanläggning	226 406	
Upplupna elkostnader	26 234	0
Upplupna värmekostnader	58 128	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	633 538	511 613
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	269 369	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 237 794	511 613

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	60 134 150	60 134 150

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jonatan Jonsson

Joacim Hammarberg

Kjell Bergström

Tore Engholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor

