

**Revisionsberättelse 2019 avseende****Bostadsrättsföreningen Ösby Park Org. Nr. 769619-1787**

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen. Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Djursholm den 23/4 2020



Mats Larsson

Av Föreningsstämman utsedd revisor

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ösby Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

## Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten JARL 20 i Danderyd med adresserna Frejavägen 46 och Norevägen 55 59, 18264 Djursholm. Fastigheten är uppförd 2012 -2013. Total yta bostäder är 3 997 m2. Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 2013.

I föreningens hus finns ett garage som är uthyrt till ett av föreningen ägt bolag, Ösby Park Parkering AB.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

## Bostadsrätter

Föreningen upplåter 36 bostadsrättsvåningar i två huskroppar. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Lägenhetsfördelning:

1	1 rum och kök
2	2 rum och kök
9	3 rum och kök
11	4 rum och kök
11	5 rum och kök
2	6 rum och kök



## Fastighetsförvaltning

Storholmen Förvaltnings AB har anlåtats för den ekonomiska och tekniska förvaltningen fr.o.m 2016-02-01. Städning har utförts av Agoraion Stad AB, trädgårdsskötsel av Eva von Sydow AB och snöröjning och sandning av Danderyds Trädgårdservice AB.

## Taxebundna intäkter

Föreningen har ett rörligt avtal med Nordic Green Energy beträffande elhandel. Avtalet är utan bindningstid. Elnätet innehas av Eon.

Vattenförsörjningen handhas av Roslagsvatten AB.

Värmen i fastigheten kommer från husets bergvärmeinstallation. Denna medger en fördelaktig värmekostnad.

## Föreningsfrågor

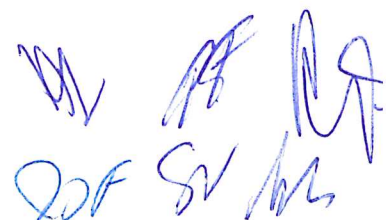
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-08. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2013-11-01.

## Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen, dvs. medges efter tillstånd av styrelsen. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas som bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten upplås i andra hand utan styrelsens tillstånd.

## Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras enligt stadgarna en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Båda dessa avgifter handläggs av den ekonomiska förvaltaren.



## Styrelse, revisor och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-07 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulla-Britta Fallenius, ordförande

Gunnel Olsson, kassör

Richard Jansson Stiernblad, ledamot och sekreterare

Peder Friis, ledamot

Ander Jansson, ledamot

Olof Sundin, suppleant

Claes Malmsten, suppleant

Marianne Hult, suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor:

Mats Larsson

### Valberedning:

Margaretha Wramsby

Lennart Malmi

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Medlemsavgifterna anpassas så att de täcker de löpande utgifterna samt avsättning till underhåll som föreningen förutser för det aktuella året. Styrelsen följer ränteutvecklingen och kommer att anpassa avgifterna därefter.

Underhållsplanen vilken för närvarande visar en årlig avsättning på kr 263 000, avseende underhåll inom den närmaste 50 årsperioden, revideras årligen. För närvarande avsätts kr 300 000 till underhållsfonden. Samma belopp amorteras/år i stället för att sparas i föreningens regi.

Föreningens likvidöverskott (inkluderande parkeringsbolaget) har minskat från föregående år kr 1 486 573, till kr 1 074 806. Anledningen till detta är bland annat utbetalningar avseende byggkontrollant/Juridiska konsultationer hänförliga till de åtgärder som vidtagits avseende vattenläckaget till garaget.





Föreningen har rättskyddsförsäkring och bedömer att en stor del av utbetalningar kommer att återbetalas till föreningen under året.

Totalt har vattenläckaget till garaget samt läckaget från en takterrass hitintills kostat kr 3 400 00 inkl. Moms. Tobin Properties AB har tagit alla kostnader för detta. Återstående arbeten för att åtgärda vattenläckaget till garaget, kommer att utföras under året. I uppgörelsen med Tobin Properties AB kommer föreningen till stor del att bekosta detta. Styrelsen har fått förhandsbesked avseende finansiering av kostnaderna och detta kommer att resultera i en mindre avgiftshöjning.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Nybyggda bostadshus är undantagna från fastighetsavgift. Hus med värdeår 2011 och tidigare har ingen fastighetsavgift i fem år och sedan halv avgift i fem år. Hus med värdeår 2012 och senare har ingen fastighetsavgift i 15 år. Därefter gäller full avgift. Värdeår för Brf Ösby Park är 2013 vilket innebär att föreningen är befriad från fastighetsavgift under de kommande 9 åren, dvs t o m 2028.

Skatt ska emellertid erläggas för lokaler Den utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Föreningens garage är en lokal för vilken fastighetsskatt utgår. Lokalens taxeringsvärde uppgår till kr 1 559 000, varför den årliga fastighetsskatten uppgår till 15 590 kr.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Av styrelsens protokoll framgår att förutom återkommande händelser har huvudsakligen följande tagit styrelsens tid i anspråk.

- Fortsatt arbete med läckageproblem i garage, förråd och terrass
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är godkänd

### **Väsentliga händelser planerade för kommande räkenskapsår**

- Färdigställa brandskyddplan
- Oljning av fönster, balkongdörrar och entrédörrar
- System för portöppningsbrickor och byte av portkoder
- Fortsatta åtgärder med anledning av läckage i garage och förråd



## Medlemsinformation

	2019-12-31	2018-12-31
Antal medlemmar vid årets slut	53	52

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Två av lägenheterna har överlåtits under året.

### Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall avsättning göras till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. I enlighet med underhållsplanen har styrelsen föreslagit en avsättning om 75,06 kr/kvm lägenhetsyta eller totalt 300 000 kr.



<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 887	1 900	1 895	1 844	2 039
Resultat efter finansiella poster	-1 435	-1 411	-1 584	-1 127	-961
Soliditet (%)	88,1	88,0	88,0	87,8	87,8

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	232 055 000	54 493 958	799 850	-60 544 292	-1 411 472	<b>225 393 044</b>
Avsättning till yttre underhållsfond:			300 000	-300 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 411 472	1 411 472	<b>0</b>
Årets resultat					-1 434 961	<b>-1 434 961</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>232 055 000</b>	<b>54 493 958</b>	<b>1 099 850</b>	<b>-62 255 764</b>	<b>-1 434 961</b>	<b>223 958 083</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-62 255 764
Årets resultat	-1 434 961
	<b>-63 690 725</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
I ny räkning överföres	-63 990 725
	<b>-63 690 725</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 886 942	1 900 945
Övriga rörelseintäkter		0	58 200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 886 942</b>	<b>1 959 145</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 166 721	-1 161 271
Övriga externa kostnader		-148 000	-199 916
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 665 938	-1 665 938
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 980 659</b>	<b>-3 027 125</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 093 717</b>	<b>-1 067 980</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 078	6 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 322	-349 828
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-341 244</b>	<b>-343 492</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 434 961</b>	<b>-1 411 472</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 434 961</b>	<b>-1 411 472</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 434 961</b>	<b>-1 411 472</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	252 781 717	254 447 655
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>252 781 717</b>	<b>254 447 655</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>252 831 717</b>	<b>254 497 655</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 186	3 324
Övriga fordringar		305 354	49 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 154	128 390
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>440 694</b>	<b>181 336</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 042 107	1 405 522
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 042 107</b>	<b>1 405 522</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 482 801</b>	<b>1 586 858</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>254 314 518</b>	<b>256 084 513</b>



## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	232 055 000	232 055 000
Uppskrivningsfond	54 493 958	54 493 958
Fond för yttre underhåll	1 099 850	799 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>287 648 808</b>	<b>287 348 808</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-62 255 764	-60 544 292
Årets resultat	-1 434 961	-1 411 472
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-63 690 725</b>	<b>-61 955 764</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>223 958 083</b>	<b>225 393 044</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7, 8	29 900 000	30 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 900 000</b>	<b>30 200 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	119 226	91 217
Skatteskulder	2 016	226
Övriga skulder	56 664	53 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 529	346 117
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>456 435</b>	<b>491 469</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

254 314 518

256 084 513

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stommar	1,00 %
Fasadbeklädnad	1,25 %
Takbeklädnad	2,00 %
Fönster och dörrar	2,00 %
VA och värmeanläggning	2,00 %
Hissar	2,50 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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



## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 329 792	1 329 792
Hyra garage	291 650	270 700
Vatten- medlemmar	97 692	114 420
El- medlemmar	163 873	180 364
Övriga intäkter	3 935	5 670
	<b>1 886 942</b>	<b>1 900 946</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	46 309	51 063
Snöröjning	25 922	33 696
Trädgårdsskötsel	135 714	113 225
Städning	41 100	37 510
Hissbesiktning	5 250	4 975
Serviceavtal	72 312	0
Övriga fastighetskostnader	103 831	150 196
Reparationer	28 624	57 579
El	435 104	443 886
Vatten och avlopp	68 278	59 430
Sophämtning/renhållning	45 955	50 430
Fastighetsförsäkringar	35 231	32 736
Bredband	107 501	112 745
Fastighetsskatt	15 590	13 800
	<b>1 166 721</b>	<b>1 161 271</b>

## Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 055 000	263 055 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>263 055 000</b>	<b>263 055 000</b>
Ingående avskrivningar	-8 607 345	-6 941 407
Årets avskrivningar	-1 665 938	-1 665 938
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 273 283</b>	<b>-8 607 345</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>252 781 717</b>	<b>254 447 655</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**  
Ösby Park Parkering AB (100%)

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,031	Rörlig	2 900 000	3 200 000
Swedbank Hypotek	1,23	2023-06-21	11 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek	0,90	2021-06-23	11 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek	1,57	2020-09-25	5 000 000	5 000 000
			<b>29 900 000</b>	<b>30 200 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	200 000

**Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	32 000 000	32 000 000
	<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>




Danderyd 2020 - 04-23



Ulla-Britta Fallenius



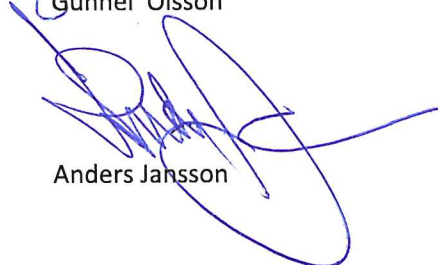
Peder Friis



Richard Jansson Stiernblad



Gunnel Olsson



Anders Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04-23



Mats Larsson  
Föreningens revisor

## Ösby Park

### Fastighetens förvärv och avskrivningar

Fastigheten förvärvades av föreningen till beloppet 263 055 000 SEK. Betalningen skedde genom medlemsinsatser om 232 055 000 SEK samt lån om 32 000 000 (inkluderande en kassa om 1 000 000 SEK). Byggnationskostnaden för fastigheten uppgick till 143 125 000 SEK. Skillnaden mellan byggnadskostnad och förvärvskostnad är bokförd som mark om 119 930 000 SEK.

SEK	År	Avskr %	Ing Balans	Avskr/År
Fasadbeklädnad	80	1,25	2 875 000	35 938
Takbeklädnad	50	2,00	2 125 000	42 500
Fönster o Dörrar	50	2,00	8 625 000	172 500
VA o Värmeanläggning	50	2,00	7 875 000	157 500
Hissar	40	2,50	2 750 000	68 750
Stomme	100	1,00	118 875 000	1 188 750
<b>Total byggkostnad</b>			<b>143 125 000</b>	
Mark		0,00	119 930 000	0
<b>TOTALT</b>			<b>263 055 000</b>	<b>1 665 938</b>
Avskrivning 2013			277 658	
Avskrivning 2014			1 665 938	
Avskrivning 2015			1 665 938	
Avskrivning 2016			1 665 938	
Avskrivning 2017			1 665 938	
Avskrivning 2018			1 665 938	
Avskrivning 2019			1 665 938	
<b>Utgående värde</b>			<b>252 781 717</b>	