

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Brf Oscar Fredriksborg

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Oscar Fredriksborg, med säte i Vaxholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen förvärvade 2016-05-27 fastigheten Vaxholm Rindö 3:393 i Vaxholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 28 992 695 kronor. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

### Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Vaxholm Rindö 3:393. Markareal för tomten är 2 529 kvadratmeter. Fastigheten består av 28 st bostadslägenheter och 2 st hyreslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 026 kvadratmeter varav bostadrätter 1 818 kvadratmeter och hyreslägenheter 208 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1903. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2024 är 19 800 000 kr, varav byggnadsvärde är 14 400 000 kr och markvärde 5 400 000 kr. Värdeår är 1929.

### Förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

### Föreningens ekonomi

#### 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 1 254 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning göras enligt planen.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

**Styrelsen och övriga funktionärer**

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2024 haft följande sammansättning:

|             |                              |                       |
|-------------|------------------------------|-----------------------|
| Ledamöter   | Jesse Kiviluoma, ordförande  | avgick 2024-10-06     |
|             | Reka Conrad                  | avgick 2024-10-06     |
|             | Maria Henriksson             | avgick 2024-10-06     |
|             | Mattias Ullgren              | avgick 2024-10-06     |
|             | Jenny Fjellström, ordförande | tillträdde 2024-10-06 |
|             | Sören Englund                | tillträdde 2024-10-06 |
|             | Magnus Stubbendorf           | tillträdde 2024-10-06 |
|             | Angelica Brehmer             | tillträdde 2024-10-06 |
| Suppleanter | Jenny Fjellström             | avgick 2024-10-06     |
|             | Angelica Brehmer             | avgick 2024-10-06     |
|             | Jesse Kiviluoma              | tillträdde 2024-10-06 |
|             | Hans Gustafson               | tillträdde 2024-10-06 |

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Ole Deurell

Parameter Revision

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Städdag, vår och höst sker varje år och avslutas med gemensam grillning på föreningens grillplats.

Grupp för inne- och utemiljö har skapats för att öka trivsel och vidareutveckling av vår fina fastighet.

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets början 35.

Antal nya medlemmar 6.

Antal utträdde medlemmar 7.

Antal medlemmar vid årets slut 34.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 2 356       | 1 784       | 1 501       | 1 432       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -795        | -1 499      | -1 214      | -1 078      |
| Soliditet (%)                                           | 70,89       | 69,08       | 69,71       | 71,03       |
| Balansomslutning                                        | 51 762      | 49 201      | 50 908      | 51 669      |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                            | 4,34        | 2,30        | 1,32        | 1,44        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 1 254       | 917         | 691         | 662         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 7 175       | 7 175       | 7 175       | 7 175       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 996       | 7 996       | 7 996       | 7 996       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 67          | -359        | -202        | -173        |
| Räntekänslighet (%)                                     | 6,38        | 8,72        | 11,56       | 12,07       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 425         | 380         | 414         | 320         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 86,83       | 85,11       | 82,91       | 83,57       |

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### 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

Företagets samlade tillgångar.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar samt ökade räntekostnader. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad som inte påverkar föreningens likviditet. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 36 975 182           | 4 925 649             | 193 014                     | -6 605 965             | -1 499 353        | <b>33 988 527</b> |
| Inbetalda insatser                            | 1 792 736            |                       |                             |                        |                   | <b>1 792 736</b>  |
| Upplåtelseavgifter                            |                      | 1 707 264             |                             |                        |                   | <b>1 707 264</b>  |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 59 400                      | -1 558 753             | 1 499 353         | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | -795 308          | <b>-795 308</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>38 767 918</b>    | <b>6 632 913</b>      | <b>252 414</b>              | <b>-8 164 718</b>      | <b>-795 308</b>   | <b>36 693 219</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -8 164 718        |
| årets förlust    | -795 308          |
|                  | <b>-8 960 026</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 59 400            |
| ianspråktas från yttre fond          | -311 814          |
| i ny räkning överföres               | -8 707 612        |
|                                      | <b>-8 960 026</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                   | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 355 733                 | 1 784 434                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 286 682                   | 173 418                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      |     | <b>2 642 415</b>          | <b>1 957 852</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Periodiskt underhåll                              |     | 0                         | -197 422                  |
| Driftskostnader                                   | 3   | -1 321 410                | -1 492 651                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -594 385                  | -533 457                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -892 217                  | -885 761                  |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>  |     | <b>-2 808 012</b>         | <b>-3 109 291</b>         |
| Avskrivningar övrigt                              |     | -37 884                   | -37 884                   |
| <b>Summa avskrivningar</b>                        |     | <b>-37 884</b>            | <b>-37 884</b>            |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>           |     | <b>-203 481</b>           | <b>-1 189 323</b>         |
| Ränteintäkter                                     |     | 39 403                    | 26 376                    |
| Räntekostnader                                    |     | -631 230                  | -336 406                  |
| <b>Summa kapitalnetto</b>                         |     | <b>-591 827</b>           | <b>-310 030</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-795 308</b>           | <b>-1 499 353</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-795 308</b>           | <b>-1 499 353</b>         |

| Balansräkning                                 | Not<br>1 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |          |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |          |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5        | 45 889 040        | 46 458 444        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6        | 303 067           | 340 951           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>46 192 107</b> | <b>46 799 395</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |          | <b>46 192 107</b> | <b>46 799 395</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |          |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |          |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |          | 1 053 104         | 485 927           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7        | 59 316            | 50 367            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>1 112 420</b>  | <b>536 294</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |          | 4 457 024         | 1 865 623         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |          | <b>5 569 444</b>  | <b>2 401 917</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>51 761 551</b> | <b>49 201 312</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                              | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 38 767 918        | 36 975 182        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 6 632 913         | 4 925 649         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 252 414           | 193 014           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>45 653 245</b> | <b>42 093 845</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -8 164 718        | -6 605 965        |
| Årets resultat                               |            | -795 308          | -1 499 353        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-8 960 026</b> | <b>-8 105 318</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>36 693 219</b> | <b>33 988 527</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 3 766 000         | 3 766 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 766 000</b>  | <b>3 766 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 10 770 000        | 10 770 000        |
| Leverantörsskulder                           |            | 160 449           | 145 129           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 96 570            | 93 240            |
| Övriga skulder                               |            | 0                 | 100 649           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9          | 275 313           | 337 767           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>11 302 332</b> | <b>11 446 785</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>51 761 551</b> | <b>49 201 312</b> |

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -795 308       | -1 499 352      |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 930 101        | 923 645         |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    | 3 330          | 3 900           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>138 123</b> | <b>-571 807</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                |                 |
|-------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -11 566        | -154 188        |
| Förändring av kortfristiga skulder              | -147 785       | -211 271        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>-21 228</b> | <b>-937 266</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                 |                   |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -322 813        | -2 416 125        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-322 813</b> | <b>-2 416 125</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                  |            |
|--------------------------------------------------|------------------|------------|
| Förändring insatskapital                         | 3 500 000        | 0          |
| Förändring av skulder till kreditinstitut        | 0                | 3 000 000  |
| Amortering av lån                                | 0                | -3 000 000 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>3 500 000</b> | <b>0</b>   |

|                         |                  |                   |
|-------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>3 155 959</b> | <b>-3 353 391</b> |
|-------------------------|------------------|-------------------|

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 2 147 841        | 5 501 232        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>5 303 800</b> | <b>2 147 841</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Byggnader             | 15-100 år |
| Stambyte              | 100 år    |
| Standardförbättringar | 50 år     |
| Fönster / Balkonger   | 50 år     |
| Installationer        | 10 år     |

### Not 2 Nettoomsättning

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 2 124 741        | 1 448 643        |
| Hysesintäkter bostäder | 76 449           | 112 028          |
| Hysesintäkt el         | 75 304           | 145 332          |
| Hysesintäkt bredband   | 79 239           | 78 432           |
|                        | <b>2 355 733</b> | <b>1 784 435</b> |

I årsavgiften ingår vatten och värme.

### Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 32 480           | 52 547           |
| Reparation hyresrätt              | 3 875            | 0                |
| Kostnader i samband med städdagar | 5 450            | 13 784           |
| Städkostnader                     | 7 510            | 50 660           |
| Snöröjning/sandning               | 40 259           | 66 535           |
| Planerat underhåll                | 0                | 137 013          |
| Reparationer                      | 102 896          | 43 981           |
| OVK-besiktning                    | 0                | 9 000            |
| Reparation VA                     | 7 560            | 13 647           |
| Reparation ventilation            | 625              | 36 124           |
| El                                | 661 486          | 618 311          |
| Vatten och avlopp                 | 199 166          | 151 724          |
| Avfallshantering                  | 62 189           | 65 870           |
| Försäkringskostnader              | 48 010           | 43 548           |
| Bredband                          | 82 259           | 85 384           |
| Serviceavtal                      | 3 000            | 16 203           |
| Förbrukningsinventarier           | 0                | 5 409            |
| Förbrukningsmaterial              | 8 094            | 349              |
| Brandskyddarbete                  | 56 551           | 80 570           |
| Hyra för kontorslokal             | 0                | 1 992            |
|                                   | <b>1 321 410</b> | <b>1 492 651</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 48 900         | 47 670         |
| Hemsida                       | 0              | 4 875          |
| Porto                         | 244            | 1 189          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 2 187          | 1 046          |
| Revisionsarvode               | 32 000         | 23 195         |
| Ekonomisk förvaltning         | 116 355        | 119 872        |
| Bankkostnader                 | 2 640          | 3 751          |
| Konsultarvoden                | 81 970         | 30 521         |
| Bygglovsavgifter              | 24 350         | 0              |
| Upprättande av energidekl     | 11 700         | 0              |
| Försäljningsomk/homestyling   | 11 280         | 0              |
| Juridisk konsultation         | 81 226         | 183 429        |
| Övriga poster                 | 181 533        | 117 909        |
|                               | <b>594 385</b> | <b>533 457</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 51 544 486        | 49 507 196        |
| Brandskyddsprojekt                              | 322 813           | 2 416 125         |
| Omklassificeringar laddstolpar                  |                   | -378 835          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>51 867 299</b> | <b>51 544 486</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 086 042        | -4 200 281        |
| Årets avskrivningar                             | -892 217          | -885 761          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 978 259</b> | <b>-5 086 042</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>45 889 040</b> | <b>46 458 444</b> |
| Redovisat värde byggnader                       | 36 106 326        | 36 663 955        |
| Redovisat värde mark                            | 9 794 489         | 9 794 489         |
|                                                 | <b>45 900 815</b> | <b>46 458 444</b> |

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 378 835           |                   |
| Laddstolpar                                     |                   | 378 835           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>378 835</b>    | <b>378 835</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -37 884           |                   |
| Årets avskrivningar                             | -37 884           | -37 884           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-75 768</b>    | <b>-37 884</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>303 067</b>    | <b>340 951</b>    |

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Brandkontoret     | 20 890            | 18 764            |
| Winter Wirless AB | 0                 | 14 948            |
| Brandsäkra Norden | 23 870            | 0                 |
| Fastum AB         | 14 556            | 16 655            |
|                   | <b>59 316</b>     | <b>50 367</b>     |

#### Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                            | 4,30           | 2025-01-02                | 4 770 000                | 4 770 000                |
| Stadshypotek                            | 4,10           | 2025-02-10                | 3 000 000                | 3 000 000                |
| Stadshypotek                            | 4,35           | 2025-01-30                | 3 000 000                | 3 000 000                |
| Stadshypotek                            | 1,560          | 2028-12-30                | 2 000 000                | 2 000 000                |
| Stadshypotek                            | 4,140          | 2026-03-30                | 1 766 000                | 1 766 000                |
|                                         |                |                           | <b>14 536 000</b>        | <b>14 536 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 10 770 000               | 10 770 000               |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Lån som förfaller inom ett år: 10 770 000 kr

#### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                  | 66 212         | 97 911         |
| Ränta                               | 89 655         | 48 067         |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 80 518         | 169 088        |
| Ber arvode för revision extern      | 32 000         | 0              |
| Städ                                | 0              | 3 890          |
| Snöröjning                          | 0              | 18 810         |
| Juridisk konsultation               | 4 219          | 0              |
| Fastighetsskötsel                   | 2 708          | 0              |
|                                     | <b>275 312</b> | <b>337 766</b> |

**Not 10 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 17 306 000        | 17 306 000        |
|                        | <b>17 306 000</b> | <b>17 306 000</b> |

Vaxholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jenny Fjellström  
Ordförande

Sören Englund

Magnus Stubbendorf

Angelica Brehmer

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.05.2025 20:20

**SENT BY OWNER:**

Robert Pussfält · 19.05.2025 18:03

**DOCUMENT ID:**

HyzBUC\_WII

**ENVELOPE ID:**

BJJS8Rd-le-HyzBUC\_WII

**DOCUMENT NAME:**

1342 Brf Oscar Fredriksborg 240101-241231.pdf

16 pages

**SHA-512:**

e2302940ce291c01fadddec6908085123813a849ea6db9  
2aefc88fd5f5862c2708a695f2c9d378057adfc9fc6eb149  
0c22818011d92bb8edc5dbfeabf0953cde

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Activity log

| RECIPIENT                                                       | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Jenny Fjellström Ekenfors<br>jenny@nedreverket.se            |  Signed<br>Authenticated | 19.05.2025 22:06<br>19.05.2025 22:06 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1977/09/19)<br>IP: 193.235.21.242 |
| 2. Kathrin Angelica Madelene Brehmer<br>info@angelicabrehmer.se |  Signed<br>Authenticated | 23.05.2025 06:10<br>23.05.2025 06:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/02/03)<br>IP: 193.235.21.242 |
| 3. SÖREN ENGLUND<br>soren@nileng.se                             |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2025 13:37<br>26.05.2025 13:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1954/01/21)<br>IP: 94.234.73.191  |
| 4. Per Magnus Stubbendorff<br>magnus.stubbendorff@hotmail.com   |  Signed<br>Authenticated | 27.05.2025 18:06<br>27.05.2025 18:03 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/11/24)<br>IP: 193.235.21.242 |
| 5. Ole Deurell<br>ole.deurell@parameterrevision.se              |  Signed<br>Authenticated | 27.05.2025 20:20<br>27.05.2025 20:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)<br>IP: 20.240.246.58  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

  
GDPR  
compliant

  
eIDAS  
standard

  
PAdES  
sealed