

Brf Ohoj
Org nr 769625-1094

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheten har beteckningen Klippern 3. Fastigheten bebyggdes sommaren 2013 och inflyttning i lägenheterna skedde våren 2014. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad

Fastigheten är belägen på Kostergränd i Västra Hamnen Malmö. Byggnaden består av 10 st lägenheter varav 5 st radhus med egen trädgård och 5 st takhus med egen takterrass. Arkitekt och byggherre är Cord Siegel & Axel Hauschild. Byggnaden har nominerats till Kasper Sahlén-priset och Stadsbyggnadspriset i Malmö Stad, samt vunnit Sveriges arkitekters pris Årets Bostad 2015.

Lägenhetsfördelning:

Föreningen har 10 lägenheter med en total bostadsarea på 988 kvadratmeter.

Ytan fördelas enligt nedan:

1 lgh á 2 rum och kök	63 kvm
3 lgh á 3 rum och kök	259 kvm
4 lgh á 4 rum och kök	418 kvm
2 lgh á 5 rum och kök	248 kvm

Styrelsen

Styrelsens sammansättning under året efter stämma:

Carl Anders Tönsgård	Ordförande
Per Johan Sjövall	Kassör
Thomas Peter Marot	Fastighetsansvarig
Nora Annika Federley	Suppleant
Kenneth Mikael Jansson	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 st protokollförda sammanträden inkluderat föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-13.

Medlemsinformation

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 19 (19) st.

~

JS

Årsavgift

Vid räkenskapsårets utgång uppgick den genomsnittliga årsavgiften till 569 kr/kvm.

Försäkring

Byggnaderna är försäkrade hos försäkringbolaget Trygg Hansa.

Förvaltning

Sedan 2016-07-01 ansvarar Fastighets AB Frontnine för den ekonomiska förvaltningen.

Revisor

Revisor under året har varit Catharina Clemensson från Revisorerna Syd.

Övrigt

En schablonmässig kostnadsfördelning av vattenavgifter påbörjades under hösten 2017 retroaktivt från 2017-01-01.

En avgiftshöjning på 5% är aviserad för räkenskapsåret 2018.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	561 720	566 775	562 639	327 141
Resultat efter finansiella poster	-576 110	-712 164	-592 955	-371 294
Soliditet (%)	71,33	71,50	72,13	72,57
Balansomslutning (tkr)	36 086	36 802	37 469	38 060

Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	27 990 000	-	-962 109	-712 164	26 315 727
Resultatdisposition:					
Avsättning till underhållsfond		66 000	-66 000		-
Balanseras i ny räkning		-	-712 164	712 164	-
Årets resultat			-	-576 110	-576 110
Belopp vid årets utgång	<u>27 990 000</u>	<u>66 000</u>	<u>-1 740 273</u>	<u>-576 110</u>	<u>25 739 617</u>

4

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 740 273
Årets resultat	-576 110
	<hr/>
Totalt	-2 316 383

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	66 000
Balanseras i ny räkning	-2 382 383
	<hr/>
Totalt	-2 316 383

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	561 720	566 775
Övriga rörelseintäkter		29 997	-
Summa rörelseintäkter		591 717	566 775
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-215 884	-253 586
Övriga externa kostnader	4	-68 439	-87 269
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-641 160	-641 160
Summa rörelsekostnader		-925 483	-982 015
<i>Rörelseresultat</i>		<i>-333 766</i>	<i>-415 240</i>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 344	-296 924
Summa finansiella poster		-242 344	-296 924
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-576 110</i>	<i>-712 164</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-576 110</i>	<i>-712 164</i>

~

ef
ds

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	35 645 745	36 286 905
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>35 645 745</u>	<u>36 286 905</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	209 241	209 242
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>209 241</u>	<u>209 242</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 854 986</u>	<u>36 496 147</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 589	9 050
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>17 589</u>	<u>9 050</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		213 158	296 869
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>213 158</u>	<u>296 869</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>230 747</u>	<u>305 919</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 085 733</u>	<u>36 802 066</u>

h

h

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 990 000	27 990 000
Underhållsfond		66 000	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>28 056 000</u>	<u>27 990 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 740 274	-962 109
Årets resultat		-576 110	-712 164
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 316 384</u>	<u>-1 674 273</u>
Summa eget kapital		<u>25 739 616</u>	<u>26 315 727</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 137 664	10 256 332
Summa långfristiga skulder		<u>10 137 664</u>	<u>10 256 332</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	118 668	118 668
Leverantörsskulder		21 154	41 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68 631	69 960
Summa kortfristiga skulder		<u>208 453</u>	<u>230 007</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 085 733</u>	<u>36 802 066</u>

Kassaflödesanalys	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-576 110	-712 164
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	641 160	641 160
Nedskrivningar värdepapper	-	30 821
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	65 050	-40 183
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-8 539	34 499
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-21 554	45 315
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	34 957	39 631
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning materiella anläggningstillgångar	-	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-118 668	-
Nya lån	-	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118 668	0
Årets kassaflöde	-83 711	39 631
Likvida medel vid årets början	296 869	257 238
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	213 158	296 869

h

CS
JS

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

~

CF

JS

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter	561 720	566 775
Totalt	<u>561 720</u>	<u>566 775</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
El	30 971	45 475
Uppvärmning	70 197	71 847
Vatten och avlopp	26 523	39 719
Renhållning	15 982	13 433
Fastighetsförsäkring	5 758	16 700
Fastighetsskatt	-	14 736
Kabel-TV & Bredband	44 140	41 529
Reparation och underhåll fastighet	1 163	10 147
Rep. inre allmänt	11 212	-
Rep. yttre allmänt	9 938	-
Totalt	<u>215 884</u>	<u>253 586</u>

h

5
8

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Administration	448	224
Bankkostnader	6 247	3 257
Ekonomisk förvaltning	28 840	16 675
Revisionsarvode	22 750	17 844
Konsultarvode	3 266	47 219
Övrigt	6 888	2 050
Totalt	<u>68 439</u>	<u>87 269</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	32 058 000	32 058 000
Ingående anskaffningsvärden, mark	5 917 000	5 917 000
Utgående anskaffningsvärden	37 975 000	37 975 000
Ingående avskrivningar	-1 688 095	-1 046 935
Årets avskrivning	-641 160	-641 160
Utgående avskrivningar	-2 329 255	-1 688 095
Redovisat värde	<u>35 645 745</u>	<u>36 286 905</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
Totalt	<u>22 000 000</u>	<u>22 000 000</u>

h

cf

rs

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	209 242	240 063
Utgående anskaffningsvärden	209 242	240 063
Årets nedskrivningar	-	-30 821
Utgående nedskrivningar	0	-30 821
Redovisat värde	<u>209 242</u>	<u>209 242</u>

Avser insatser i Ekobanken. Marknadsvärdet uppgår på balansdagen till 262 599 kr.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Ekobanken	3,25	2019-06-30	5 000 000	5 000 000
Ekobanken	1,50	Rörligt	1 842 636	1 875 000
Ekobanken	1,50	Rörligt	3 413 696	3 500 000
Totalt			10 256 332	10 375 000

<u>Förfall fastighetslån</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förfaller inom 1 år från balansdagen	118 668	118 668
Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	474 672	875 352
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	9 662 992	9 380 980
Totalt	10 256 332	10 375 000

h

or
or

Not 8 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckning	<u>22 500 000</u>	<u>22 500 000</u>
Totalt	<u>22 500 000</u>	<u>22 500 000</u>

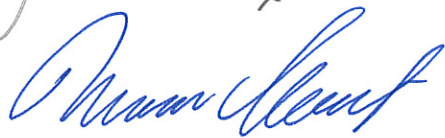
Malmö 2018-05-04



Johan Sjövall



Carl Tönsgård



Thomas Marot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-16



Catharina Clemensson
Auktoriserad revisor
Revisorerna Syd

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen OHOJ för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

MALMÖ den 16/5 2018



Catharina Clemensson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen OHOJ
Org.nr. 769625-1094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen OHOJ för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.