

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Oxbäret i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

##### Styrelsen


|                                    |           |                                |
|------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Kerstin Louise J Benvenuto Ekeberg | Ledamot   | Tillgänglig omval 1 år         |
| Maria Jasmine Lönn                 | Ledamot   |                                |
| Daniel Olov Strand                 | Ledamot   |                                |
| Eva Maria Walméus                  | Ledamot   | Tillgänglig omval 1 år         |
| Celina Victoria Gärdström          | Suppleant | Avgår i samband med årsstämman |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kerstin Louise J Benvenuto Ekeberg, Celina Victoria Gärdström och Eva Maria Walméus.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                     |                     |   |
|---------------------|---------------------|---|
| Marie-Louise Ebbvik | Auktoriserad Extern | Allians revision och redovisning AB  |
|---------------------|---------------------|---|

### Valberedning

Anders Blomkvist  
Giovanni Petagna

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|------|
| OXBÄRET 3            | 1997    | Täby |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

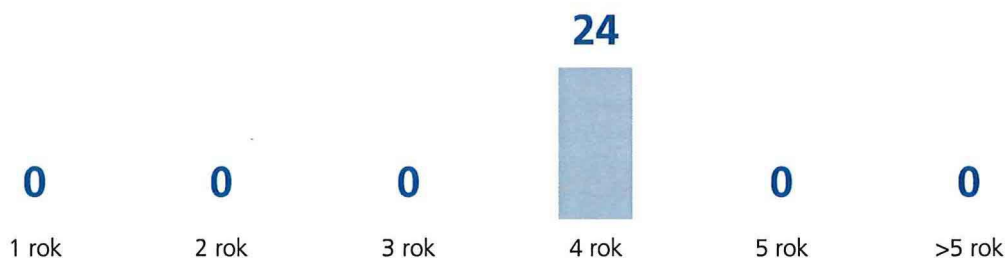
Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 8 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 448 m<sup>2</sup>, varav 2 448 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.  
Underhållsplanen uppdaterades Oktober 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll         | År          | Kommentar                    |
|--------------------------|-------------|------------------------------|
| Ventilationskontroll     | 2018        |                              |
| Vindsbesiktning          | 2018        |                              |
| Målning takkupor/plåtarb | 2018        |                              |
| Värmeinstallation        | 2017        |                              |
| Takreovering             | 2017        | Div rep av tak genomförda    |
| Besiktning kryppgrund    | 2016        | Rör och el arb genomförda    |
| Rengöring tak            | 2016        | Tillkom div rep+säkerhet tak |
| Besiktning vind          | 2016        |                              |
| Enligt underhållsplan    | 2008 - 2023 |                              |

| <b>Planerat underhåll</b>   | <b>År</b> | <b>Kommentar</b> |
|-----------------------------|-----------|------------------|
| Besiktning lekplats         | 2019      |                  |
| Förbättra sophantering      | 2019      |                  |
| Krypgrundsbesiktning        | 2019      |                  |
| Värmeinstallationer         | 2019      | Vid behov        |
| Värmeinstallationer         | 2020      | Vid behov        |
| Lekplatsbesiktning          | 2020      |                  |
| Vindsbesiktning             | 2020      |                  |
| Målning hängrännor övr plåt | 2020      |                  |
| Lekplatsbesiktning          | 2021      |                  |
| Värmeinstallationer         | 2021      | Vid behov        |
| Besiktning kryppgrund       | 2021      |                  |
| Vindsbesiktning             | 2022      |                  |
| Värmeinstallationer         | 2022      | Vid behov        |
| Värmeinstallationer         | 2023      | Vid behov        |
| Krypgrundsbesiktning        | 2023      |                  |

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>          | <b>Leverantör</b> |
|-----------------------|-------------------|
| Teknisk förvaltning   | Styrelsen         |
| Ekonomisk förvaltning | SBC               |
| Lägenhetsförteckning  | SBC               |

### **Övrig information**

Vi har genomfört två städdagar under året med god uppslutning. I slutet av augusti samlades medlemmar till "bubbel en lördag".

*mi*

## Föreningens ekonomi

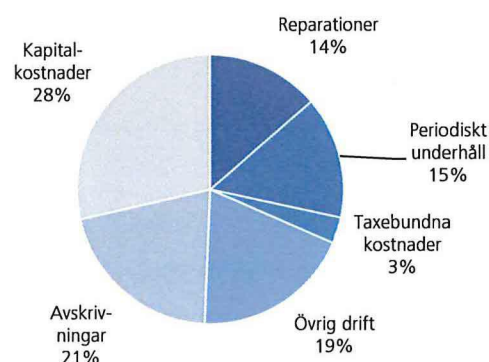
Vi har förhandlat om ett av våra lån under 2018 med ett positivt resultat

Under 2018 har vi förbättrat värmelösningen i två lägenheter samt genomfört målning av takkupor och reparationer av takplåt vilket har medfört fortsatt höga underhållskostnader.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>604 443</b>   | <b>721 173</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 449 728        | 1 443 619        |
| Finansiella intäkter                     | 22               | 19               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 20 393           | 0                |
|  | <b>1 470 143</b> | <b>1 443 638</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 642 970          | 712 446          |
| Finansiella kostnader                    | 356 352          | 365 320          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 225 184          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 225 000          | 225 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 370 558          | 32 419           |
|  | <b>1 594 880</b> | <b>1 560 369</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>479 706</b>   | <b>604 443</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-124 737</b>  | <b>-116 731</b>  |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har 4 överlåtelser av lägenheter genomförts.

*TK*



Vi har målat våra takkupor under året. I samband med målningen av takkuporna uppdagades även ett reparaionsbehov av plåten vilket också genomfördes. Förbättringsbehov av uppvärmningen identifierades i två lägenheter och två nya kompressorer har installerats.

För att försäkra oss om att vår beoendemiljö och fastigheter håller hög kvalitet har vi genomfört ventilations- och vindsbesiktningar.

Under 2019 är fokus på att förbättra vår sophantering, krypprundsbesiktning, besiktning av vår lekplats, vid behov genomföra nya värmeinstallationer samt mindre underhållsarbeten som har framkommit under vinds- och ventilationsbesiktningar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 588   | 588   | 588   | 588   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 785 | 8 877 | 8 969 | 9 060 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 0     | 0     | 0     | 3     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 146   | 149   | 204   | 222   |
| Soliditet (%)                            | 30    | 29    | 29    | 29    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 192   | 107   | -394  | 108   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 445 | 1 444 | 1 445 | 1 448 |

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 2 448 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                         |                       |  |                         |
| Inbetalda insatser             | 9 000 000               | 0                     | 0  | 9 000 000               |
| Upplåtelseavgifter             | 800 000                 | 0                     | 0  | 800 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 575 501                 | 108 360               | -216 530   | 683 671                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>10 375 501</b>       | <b>108 360</b>        | <b>-216 530</b>  | <b>10 483 671</b>       |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -1 141 389              | -108 360              | 323 846  | -1 356 875              |
| Årets resultat                 | 191 871                 | 191 871               | -107 316   | 107 316                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-949 517</b>         | <b>83 511</b>         | <b>216 530</b>   | <b>-1 249 559</b>       |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>9 425 984</b>        | <b>191 871</b>        | <b>0</b>   | <b>9 234 112</b>        |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                 |
|--|-----------------|
| årets resultat   | 191 871         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 033 029      |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -108 360        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-949 518</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |                 |
|---|-----------------|
| extra reservering till fond för yttre underhåll | -15 186         |
| av fond för yttre underhåll ianspråkats         | 183 865         |
| <b>att i ny räkning överförs</b>                | <b>-780 839</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*klé*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

|  |       | 2018             | 2017             |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                  |                  |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 1 445 173        | 1 443 559        |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 4 555            | 60               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>1 449 728</b> | <b>1 443 619</b> |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                  |                  |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -510 893         | -569 356         |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -86 033          | -97 093          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -46 045          | -45 997          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -258 556         | -258 556         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-901 527</b>  | <b>-971 002</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>548 201</b>   | <b>472 617</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                  |                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 22               | 19               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -356 352         | -365 320         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-356 330</b>  | <b>-365 301</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>191 871</b>   | <b>107 316</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>191 871</b>   | <b>107 316</b>   |

*rué*

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 30 471 495        | 30 730 052        |
| Inventarier                                    | Not 9  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>30 471 495</b> | <b>30 730 052</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>30 474 295</b> | <b>30 732 852</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |        | -4 940            | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11 | 689 755           | 829 945           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>684 815</b>    | <b>829 945</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>684 815</b>    | <b>829 945</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>31 159 110</b> | <b>31 562 796</b> |

*TLK*



## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 9 800 000         | 9 800 000         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 575 501           | 683 671           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>10 375 501</b> | <b>10 483 671</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 141 389        | -1 356 875        |
| Årets resultat                                 |           | 191 871           | 107 316           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-949 517</b>   | <b>-1 249 559</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>9 425 984</b>  | <b>9 234 112</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 21 280 024        | 14 336 683        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>21 280 024</b> | <b>14 336 683</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 225 000           | 7 393 341         |
| Leverantörsskulder                             |           | 19 659            | 16 063            |
| Skatteskulder                                  |           | 6 600             | 362 376           |
| Övriga skulder                                 |           | 6                 | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 201 837           | 220 221           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>453 102</b>    | <b>7 992 001</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>31 159 110</b> | <b>31 562 796</b> |

*rek*

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar  | 2018   | 2017   |
|----------------|--------|--------|
| Byggnader      | 100 år | 100 år |
| Markanläggning | 20 år  | 20 år  |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2018             | 2017             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter              | 1 440 000        | 1 440 000        |
| Överlåtelse/pantsättning | 5 173            | 3 559            |
| Öresutjämning            | 0                | 0                |
|                          | <b>1 445 173</b> | <b>1 443 559</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2018         | 2017      |
|-----------------------|--------------|-----------|
| Fakturerade kostnader | 4 375        | 0         |
| Övriga intäkter       | 180          | 60        |
|                       | <b>4 555</b> | <b>60</b> |

*ru6*

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 1 950          | 0              |
|              | Snöröjning/sandning                    | 48 031         | 38 007         |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 4 762          | 3 721          |
|              | Gård                                   | 2 567          | 913            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 3 486          | 5 128          |
|              |  | <b>60 796</b>  | <b>47 768</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | VVS                                    | 48 040         | 3 878          |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 80 589         | 18 279         |
|              | Ventilation                            | 33 690         | 0              |
|              | Elinstallationer                       | 9 841          | 0              |
|              |  | <b>172 160</b> | <b>22 157</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | Byggnad                                | 183 865        | 0              |
|              | Värmeanläggning                        | 0              | 92 246         |
|              | Tak                                    | 0              | 139 470        |
|              |  | <b>183 865</b> | <b>231 716</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | Sophämtning/renhållning                | 36 291         | 36 509         |
|              | Grovsopor                              | 2 037          | 0              |
|              |  | <b>38 328</b>  | <b>36 509</b>  |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 47 932         | 46 718         |
|              |  | <b>47 932</b>  | <b>46 718</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>7 812</b>   | <b>184 488</b> |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>510 893</b> | <b>569 356</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|--------------|---------------------------------|---------------|---------------|
|              | Juridiska åtgärder              | 0             | 19 000        |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 13 610        | 14 172        |
|              | Föreningskostnader              | 0             | 559           |
|              | Styrelseomkostnader             | 4 868         | 0             |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 768           | 4 876         |
|              | Förvaltningsarvode              | 38 554        | 37 422        |
|              | Förvaltningsarvodena övriga     | 6 815         | 7 328         |
|              | Administration                  | 7 418         | 13 736        |
|              | Konsultarvode                   | 14 000        | 0             |
|              |                                 | <b>86 033</b> | <b>97 093</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 35 000            | 35 000            |
|              | Kostnadsersättningar                          | 48                | 0                 |
|              | Sociala kostnader                             | 10 997            | 10 997            |
|              |   | <b>46 045</b>     | <b>45 997</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|              | Byggnad                                       | 254 925           | 254 925           |
|              | Markanläggning                                | 3 632             | 3 632             |
|              |   | <b>258 556</b>    | <b>258 556</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 33 965 105        | 33 965 105        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>33 965 105</b> | <b>33 965 105</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -3 235 054        | -2 976 497        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -258 556          | -258 556          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-3 493 610</b> | <b>-3 235 054</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>30 471 495</b> | <b>30 730 052</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 8 400 000         | 8 400 000         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 32 832 000        | 20 520 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 21 600 000        | 15 600 000        |
|              |   | <b>54 432 000</b> | <b>36 120 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 54 432 000        | 36 120 000        |
|              |   | <b>54 432 000</b> | <b>36 120 000</b> |

*ML*

| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                                | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                   |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | 9 164             | 9 164             |
|               | Nyanskaffningar                                   | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>9 164</b>      | <b>9 164</b>      |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -9 164            | -9 164            |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-9 164</b>     | <b>-9 164</b>     |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 2 800             | 2 800             |
|               |   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                          | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                       | 46 646            | 178 784           |
|               | Skattefordran                                     | 163 403           | 0                 |
|               | Klientmedel hos SBC                               | 479 706           | 604 443           |
|               | Fordringar  | 0                 | 46 718            |
|               |   | <b>689 755</b>    | <b>829 945</b>    |
| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                   | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                  | 683 671           | 706 328           |
|               | Reservering enligt stadgar                        | 108 360           | 108 360           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                   | 15 186            | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                    | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut               | -231 716          | -131 017          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                             | <b>575 501</b>    | <b>683 671</b>    |



**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats</b><br><b>2018-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2018-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2017-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank                                       | 1,251 %                               | 7 168 341                          | 7 243 341                          | 2022-06-22                       |
| Swedbank                                       | 1,270 %                               | 7 168 341                          | 7 243 341                          | 2020-10-23                       |
| Swedbank                                       | 1,729 %                               | 7 168 342                          | 7 243 342                          | 2021-10-25                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                       | <b>21 505 024</b>                  | <b>21 730 024</b>                  |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                       | -225 000                           | -7 393 341                         |                                  |
|  |                                       | <b>21 280 024</b>                  | <b>14 336 683</b>                  |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 380 024 kr.

Ovanstående not visar slutbetalningsdagen för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den delen som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Under det nästa räkenskapsåret ska föreningen amortera 225 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 125 000 kr till betalning inom 5 år efter balansdagen. Resterande 20 380 024 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 24 200 000        | 24 200 000        |

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden            | 35 000            | 35 000            |
| Sociala avgifter   | 10 997            | 10 997            |
| Ränta              | 45 840            | 66 536            |
| Avgifter och hyror | 110 000           | 107 688           |
|                    | <b>201 837</b>    | <b>220 221</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 är fokus på att förbättra vår sophantering, kryppgrundsbesiktning, besiktning av vår lekplats, vid behov genomföra nya värmeinstallationer samt mindre underhållsarbeten som har framkommit under vinds- och ventilationsbesiktningar.

Vi kommer att byta leverantör av snöröjning till säsongen 2019/2020.

*ruk*

---

## Styrelsens underskrifter

---

SPÅNGA den 12 / 4 - 2019



Kerstin Louise J Benvenuto Ekeberg  
*Ledamot*



Maria Jasmine Lönn  
*Ledamot*



Daniel Olov Strand  
*Ledamot*



Eva Maria Walméus  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2019



Marie-Louise Ebbvik  
*Auktoriserad revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oxbäret i Täby

Org.nr 769601-6307

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oxbäret i Täby för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

*fel*



- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Brf Oxbäret i Täby för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Järfälla 2019- 04-15

---

Marie-Louise Ebbvik

Auktoriserad revisor