

Årsredovisning

2018

Brf Oxeln nr 9

Org nr 716419-5195



Styrelsen för Brf Oxeln nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-03-24.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Oxeln 9 bebyggdes 1939 och är belägen i Solna kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 1987 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 35 lägenheter och 1 föreningslokal med bastu samt 1 lokal som hyrs ut. Dessutom finns 6 garage.

Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 716 kvm

Total lokalyta: 130 kvm

Föreningen är andelsägare i Kvarteret Oxelns Samfällighetsförening .

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-16 bestått av:

Ordinarie	Lars Nygren Hans Nilsson Eva Strindlund Fredrik Sjödin Gülderen Polat
-----------	---

Suppleanter	Anders Armelius
-------------	-----------------

Revisorer

Ordinarie	Torbjörn Backvall
-----------	-------------------

Fyra Revisorer AB

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 (intervall vart 10:e år).
OVK är genomförd med godkänt resultat 2017 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 25 143 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 749 026 kronor.

Vi har under året renoverat hissen så att den uppfyller nu gällande regler.

Vidare har styrelsen under år 2018 arbetat med att få klart med en entreprenör som ska sköta renoveringen av fastigheten (balkonger, tak, fasad och fönster). Arbetet kommer att utföras under 2019.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (4) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (0) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 48 (48) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 (11) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där även lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.


Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. 

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 215	1 214	1 175	1 175
Resultat efter finansiella poster	-728	-194	-862	-51
Soliditet (%)	28,6	34,3	37,3	46,8
Kassalikviditet (%)	154,0	258,6	95,5	262,1
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	188	161	161	161
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	522	522	522	522
Lån kr/kvm totalyta	2 870	2 904	2 187	2 208

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 046 632	161 196	-1 158 272	-193 767
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		26 362	-26 362	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-193 767	193 767
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-727 826
Belopp vid årets utgång	4 046 632	187 558	-1 378 401	-727 826

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 378 401
årets förlust	-727 826
	-2 106 227

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	26 362
i ny räkning överföres	-2 132 589
	-2 106 227

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. $\bar{\text{B}}$

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 214 828	1 214 028
Övriga rörelseintäkter		1 141	3 423
Summa rörelseintäkter		1 215 969	1 217 451
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 538 236	-908 846
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-127 960	-119 099
Personalkostnader	6	-16 439	-105 767
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 157	-172 157
Summa rörelsekostnader		-1 854 792	-1 305 869
Rörelseresultat		-638 823	-88 418
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 011	-105 444
Summa finansiella poster		-89 003	-105 349
Resultat efter finansiella poster		-727 826	-193 767
Resultat före skatt		-727 826	-193 767
Årets resultat		-727 826	-193 767 ₣

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 755 045	6 923 663
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	3 539
Summa materiella anläggningstillgångar		6 755 045	6 927 202
Summa anläggningstillgångar		6 755 045	6 927 202
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 138	60
Övriga fordringar	9	560 142	1 267 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	49 852	49 056
Summa kortfristiga fordringar		611 132	1 317 048
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		73 978	75 528
Summa kassa och bank		73 978	75 528
Summa omsättningstillgångar		685 110	1 392 576
SUMMA TILLGÅNGAR		7 440 155	8 319 778 ₪

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 046 632	4 046 632
Yttre reparationsfond		187 558	161 196
Summa bundet eget kapital		4 234 190	4 207 828
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 378 401	-1 158 272
Årets resultat		-727 826	-193 767
Summa fritt eget kapital		-2 106 227	-1 352 039
Summa eget kapital		2 127 963	2 855 789
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	4 867 343	4 925 527
Summa långfristiga skulder		4 867 343	4 925 527
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		58 184	58 184
Leverantörsskulder		135 138	108 482
Skatteskulder		4 356	8 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	247 171	363 406
Summa kortfristiga skulder		444 849	538 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 440 155	8 319 778 ⁴⁵

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.


Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder. 

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	110 000	110 000
Hysesintäkter garage och p-platser	57 600	57 600
Årsavgifter bostäder	940 548	940 548
Kabel-TV / Internet	106 680	106 680
Outhyrt garage	0	-800
Övriga ersättningar och intäkter	1 140	3 421
Öresavrundning	1	2
	1 215 969	1 217 451

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	25 143	142 187
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	749 026	0
	774 169	142 187

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	22 560	22 560
Besiktning / Serviceavtal	15 703	15 266
Fastighetsel	36 719	36 196
Uppvärmning	361 738	350 132
Vatten	43 552	34 736
Sophämtning	20 035	19 895
Fastighetsförsäkring	49 056	44 668
Avgälder, arrenden och avgifter	19 029	19 029
Kabel-TV / Internet	106 680	133 653
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	55 045	54 275
Arvode teknisk förvaltning	33 949	36 249
	764 066	766 659

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	9 550	3 152
Revisionsarvode	20 344	17 906
Förvaltningsarvode	65 721	65 722
Övriga externa tjänster/kostnader	29 732	29 266
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 613	3 053
	127 960	119 099

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	13 144	50 000
Mötesarvoden	0	29 845
Sociala avgifter	3 295	25 922
	16 439	105 767

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 787 240	8 787 240
Ingående anskaffningsvärde mark	1 501 157	1 501 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 288 397	10 288 397
Ingående avskrivningar	-3 364 734	-3 196 116
Årets avskrivningar	-168 618	-168 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 533 352	-3 364 734
Utgående redovisat värde	6 755 045	6 923 663
Taxeringsvärden byggnader	16 225 000	16 225 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	15 200 000
	31 425 000	31 425 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 865	140 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 865	140 865
Ingående avskrivningar	-137 326	-133 787
Årets avskrivningar	-3 539	-3 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 865	-137 326
Utgående redovisat värde	0	3 539

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	6 122	5 437
Avräkningskonto RB Fastighetsägare	554 020	1 262 495
	560 142	1 267 932

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 852	49 056
	49 852	49 056

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2,39	2019-12-01	796 232	804 984
Stadshypotek	1,76	2022-12-01	1 193 800	1 206 500
Stadshypotek	1,63	2021-10-30	788 375	796 875
Stadshypotek	1,72	2019-12-01	782 120	790 352
Stadshypotek	1,60	Löpande	400 000	400 000
Stadshypotek	1,57	2020-01-30	965 000	985 000
			4 925 527	4 983 711
Kortfristig del av långfristig skuld			-58 184	-38 184

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 634 607 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 325 000	5 325 000
	5 325 000	5 325 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	50 000	134 200
Upplupna sociala avgifter	15 710	43 000
Uppl räntekostnad Externt	7 012	7 111
Förskottsbetalda hyror/avgifter	107 608	115 095
Upplupna uppvärmningskostnader	48 840	49 000
Beräknat arvode för revision	18 000	15 000
	247 170	363 406

Solna den 25/3-2019


Lars Nygren


Hans Nilsson

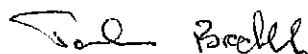

Fredrik Sjödin

Eva Strindlund




Gülderen Polat

Min revisionsberättelse har lämnats . 2019-04-01


Torbjörn Backvall
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oxeln nr 9
Org.nr 716419-5195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oxeln nr 9 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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 revisionssed 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.

Risken 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.

- 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 Oxeln nr 9 för räkenskapsåret 2018 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

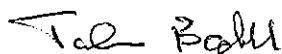
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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.

Stockholm 2019-04-01



Torbjörn Backvall

