

Årsredovisning

för

Brf Oxhålet

769605-0637

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Oxhålet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Allmänt

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

Oxhålets Bostadsrättsförening registrerades 1999-11-16. Det dröjde till 2007 innan föreningen fick köpa sin nuvarande fastighet. Den totala anskaffningskostnaden för fastigheten var 48,9 miljoner kronor.

Föreningens fastighet

Oxhålets Bostadsrättsförening äger fastigheten Oxhålet 1, Vänskapsvägen 45, 45A, 45B, Stora Essingen.

Fastigheten är bebyggd med ett hus bestående av två huskroppar, en lågdel i två plan med en inredd vind samt en högdelen i fyra plan med källare och oinredd vind. Huskropparna är sammanbyggda med en "mellandel", antal lägenheter är 22 st med 2 st lokaler.

Lägenhetsytan är 1 349 m², lokalarealen är 270 m².

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 27 601 000 kr, varav markvärdet motsvarar 12 381 000 kr och byggnadsvärdet 15 220 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:
Förskola Stockholm Stad utbildningsnämnden
Kontor AWP Rör AB

Lägenhetsfördelning:

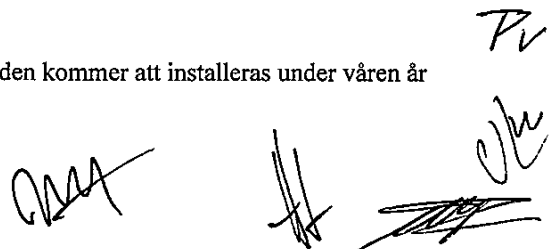
Antal	Lägenhetstyp
Högdelen:	
4 st	1 rum och kokvrå
6 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök
Låg-/mellandelen:	
1 st	1 rum och kök
1 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt arbete med renovering efter brand.

Beslut har tagits och beställning av ny bergvärme har gjorts, den kommer att installeras under våren år 2014.



Fastighetsförvaltning

Föreningen anlitar följande företag för sin fastighetsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning: Fastum UBC Förvaltning AB
- Teknisk förvaltning: Renab Förvaltning (avtalet har sagts upp i februari 2013)

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-07-25.

Den ekonomiska planen är upprättad 2007-05-06 och registrerad hos Bolagsverket 2007-05-16.

Styrelse

På årsstämman 2013-05-14 valdes följande styrelse:

Wladek Pachocha	Ledamot
Petter Flodström	Ledamot
Magdalena Askewall	Ledamot
Håkan Larsson	Ledamot
Johan William-Olsson	Ledamot

Liisa Malmén	Suppleant
Jessica Andersson	Suppleant

Valberedning

Mikael Jarnlo

Revisor

Stämman beslutade att utse Tomas Jonasson Borev Revisionsbyrå i Uppsala till revisor.

Föreningsfrågor

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma till räkenskapsårets slut haft kontinuerlig kontakt i ett antal föreningsangelägenheter, samt hållit 13 protokollförda sammanträden.

Medlemsantalet uppgick 2013-12-31 till 35 stycken.

Underhåll och investeringar

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Fiberanslutning dragits in	2012	Ingen operatör utsedd än
Bytt ytterdörrar	2011	I fastigheten och hos de flesta medlemmarna
Målat trapphusen	2011	
Bytt tak lågdelen	2010	
Tätat hål i grund och väggar	2010	För att komma tillrätta med skadedjursproblem
Tätat rökkanaler i högdelen	2010	För att öppna spisar ska kunna användas
Justering radiatortermostater	2010	I samtliga lägenheter
OVK lägenheter och lokaler	2009	
Stammar bytts	2009	
Fönster renoverats	2009	Ytskiktsrenovering och tätning
Taket högdelen renoverats	2006	

Övrigt

Avgifterna har höjts med 9% från 2013-01-01.

[Handwritten signatures and initials]

Föreningens ekonomi

Vid årets utgång var den långfristiga låneskulden 14 601 747 kronor, fördelade på 7 lån. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.

Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	751	686	652	633
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 889	10 701	10 701	10 701
Driftskostnad/kvm totalyta	262	272	316	306
Kapitalkostnader/kvm totalyta	272	351	278	361

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokal. För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2013 års taxeringsvärde.

Den statliga fastighetsskatten, avseende bostäder som är taxerade som hyreshus har 2013 uppgått till 1210 kr per lägenhet.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-3 450 609
årets vinst	95 190
	-3 355 419

behandlas så att

av yttre fonden reserveras	82 803
i ny räkning överföres	-3 438 222
	-3 355 419

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

OMA

FC
Ju-0

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 012 973	929 322
Hysesintäkter		416 246	414 692
Övriga rörelseintäkter		38 093	37 416
Summa nettoomsättning		1 467 312	1 381 430
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-39 397	-168 591
Periodiskt underhåll	2	0	-62 000
Driftskostnader	3	-435 733	-444 759
Administrationskostnader	4	-137 504	-78 767
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-58 350	-65 197
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-670 984	-819 314
Avskrivning byggnad	5	-239 661	-239 652
Avskrivning övrigt	6,7	-21 934	-21 934
Summa avskrivningar		-261 595	-261 586
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		534 733	300 530
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		449	432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 992	-571 557
Summa kapitalnetto		-439 543	-571 125
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		95 190	-270 595
ÅRETS RESULTAT		95 190	-270 595

MSA

FR
Jw-o

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	5	30 456 192	30 695 853
Mark		16 980 166	16 980 166
Fastighetsförbättringar	7	213 728	226 300
Inventarier, verktyg och installationer	6	159 153	168 515
Summa materiella anläggningstillgångar		47 809 239	48 070 834

Summa anläggningstillgångar

47 809 239

48 070 834

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	6 185
Övriga fordringar	8	33 660	34 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	35 839	25 089
Summa kortfristiga fordringar		69 499	65 457

Kassa och bank

Avräkningskonto förvaltare		557 366	171 201
		557 366	171 201

Summa omsättningstillgångar

626 865

236 658

SUMMA TILLGÅNGAR

48 436 104

48 307 492

Ans

TR
Ju D

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>	2		
Inbetalda insatser		36 423 000	36 488 000
Upplåtelseavgifter		66 325	1 325
Fond för yttre underhåll		332 692	311 172
Summa bundet eget kapital		36 822 017	36 800 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 450 609	-3 158 494
Årets resultat		95 190	-270 595
Summa fritt eget kapital		-3 355 419	-3 429 089
Summa eget kapital		33 466 598	33 371 408
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		-67 395	161 247
Skulder till kreditinstitut	11	14 601 747	14 500 000
Summa långfristiga skulder		14 534 352	14 661 247
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån	11	87 336	0
Leverantörsskulder		44 403	82 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	303 415	191 994
Summa kortfristiga skulder		435 154	274 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 436 104	48 307 492
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		14 800 000	14 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MA

TC
JED

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Avskrivningar	2012	2011
Byggnad	0,75 %	0,75 %
Fastighetsförbättringar	5 %	5 %
Inventarier	5 %	5 %

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Reparationer	39 397	100 877
Reparation vattenskada	0	67 714
	39 397	168 591

2 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Styrelsen föreslår stämman att avsätta 82 803 kr till fond för yttre underhåll i enlighet med styrelsen.

[Handwritten signatures]

3 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel grundavtal	7 983	28 338
Fastighetsskötsel extradebiteringar	0	1 256
Städdagar	1 712	458
Städning grundavtal	18 416	32 861
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	11 150
Fastighetsel	206 410	221 423
Olja	100 004	77 929
Vatten- och avlopp	37 203	39 211
Avfallshantering	22 148	50 278
Fastighetsförsäkring	22 352	16 976
Självrisker	9 000	0
Försäkringsersättningar	0	-37 647
Förbrukningsinventarier	6 955	0
Förbrukningsmaterial	2 870	2 526
Hyra/leasing av maskin/fordon	680	0
	435 733	444 759

4 Administrationskostnader	2013	2012
Kreditupplysning	2 000	0
Postbefordran	1 467	1 829
Revisionsarvode extern revisor	16 000	13 000
Föreningsstämma/medlemsmöten	2 710	0
Förvaltning grundavtal	41 438	38 072
Förvaltning extradebiteringar	0	1 875
Avgifter Bolagsverket	900	2 700
Bankkostnader	8 287	16 961
Övriga externa tjänster	60 159	0
Medlem/föreningsavgifter	4 542	4 230
Rest/förseningsavg, ej avdrag	0	100
Öresavrundning	1	0
	137 504	78 767

Övriga externa kostnader avser kontroll av återbyggnad av lägenhet.

MA

[Signature]

J. B. D.

FR

Brf Oxhålet
769605-0637

9(11)

5 Byggnad

2013

2012

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

31 954 030

31 954 030

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

31 954 030

31 954 030

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

-1 258 177

-1 018 525

Årets avskrivningar

-239 661

-239 652

Utgående ackumulerade avskrivningar

-1 497 838

-1 258 177

Utgående redovisat värde

30 456 192

30 695 853

Taxeringsvärden byggnader

15 220 000

14 360 000

Taxeringsvärden mark

12 381 000

13 480 000

27 601 000

27 840 000

6 Inventarier

2013

2012

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

187 237

187 237

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

187 237

187 237

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

-18 722

-9 360

Årets avskrivningar enligt plan

-9 362

-9 362

Utgående ackumulerade avskrivningar

-28 084

-18 722

Utgående redovisat värde

159 153

168 515

7 Fastighetsförbättringar

2013

2012

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

251 448

251 448

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

251 448

251 448

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

-25 148

-12 576

Årets avskrivningar

-12 572

-12 572

Utgående ackumulerade avskrivningar

-37 720

-25 148

Utgående redovisat värde

213 728

226 300

8 Övriga fordringar

2013-12-31

2012-12-31

Avräkn. för skatter och avg.

963

7 031

Skattefordringar

32 697

27 152

33 660

34 183

MA

[Signature]
Ju-0

Brf Oxhålet
769605-0637

10(11)

9 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	24 313	14 808
Ekonomisk förvaltning	10 704	10 281
Vatten	822	0
	35 839	25 089

10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 488 000	1 325	311 172	-3 158 494	-270 595
Minskning av insatskapital	-65 000	65 000			
Disposition av föregående års resultat:			21 520	-292 115	270 595
Årets resultat					95 190
Belopp vid årets utgång	36 423 000	66 325	332 692	-3 450 609	95 190

11 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Handelsbanken 680312, ränta 3,06%, ffd 160930	4 366 666	0
Handelsbanken, 682148, ränta 3,17%, ffd 170901	4 355 751	0
Handelsbanken 266610, ränta 3,30%, ffd	0	4 366 666
Handelsbanken 321585, ränta 2,75%, ffd 140402	300 000	300 000
Handelsbanken 588423, ränta 2,58%, ffd 140402	4 366 666	4 366 666
Handelsbanken 266615, ränta 3,53%, ffd	0	4 366 668
Handelsbanken 402862, ränta 2,55%, ffd 140311	600 000	600 000
Handelsbanken 687715, ränta 2,58%, ffd 140401	500 000	0
Handelsbanken 266614, ränta 3,66%, ffd	0	500 000
Handelsbanken 643905, ränta 2,59%, ffd 140422	200 000	0
Avgår kortfristig del av lån	-87 336	0
	14 601 747	14 500 000

Handwritten signature

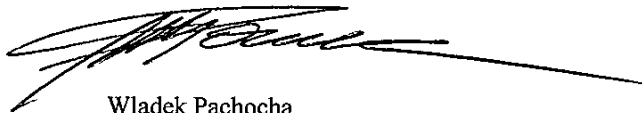
Handwritten signature

Handwritten signature
Handwritten signature
Handwritten signature

12 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	87 032	98 867
Förutb hyror/avgifter	181 628	67 908
Upplupen el	21 756	15 220
Ber. arvode för revision extern	13 000	10 000
Öresavrundning	-1	-1
	303 415	191 994


Stockholm den



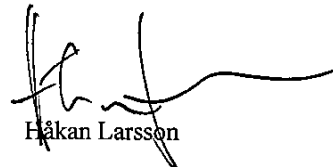
Wladek Pachocha



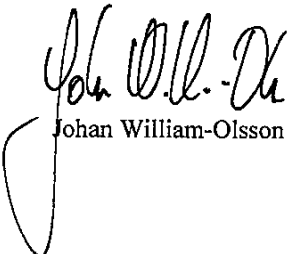
Petter Videhall (fd Flodström)



Magdalena Askewall
Askervall



Håkan Larsson



Johan William-Olsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Tomas Jonasson
Godkänd revisor