

Årsredovisning

för

Brf Oxhålet

769605-0637

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Oxhålet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 juli 2012.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Oxhålet 1 i Stockholms kommun.

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. Den totala boytan är 1 349 kvm och lokalytan 270 kvm.

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

46 55

Servitut

Tunnel.

Högdal: 4 våningar, källare samt oinredd vind.

Lågdal: 2 våningar samt inredd vind.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift, avseende bostäder som är taxerade som hyreshus har 2018 uppgått till 1 337 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 32 231 000 kr, varav byggnadsvärdet är 14 827 000 kr och markvärde 17 404 000 kr. Värdeår är 1944.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om städning med Pure Cleaning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 maj 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 751 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 262 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Niclas Granström Wladyslaw Pacocha Samuel Severinson
-----------	--

Suppleanter	Sara Wansölin Sten Bondarevsky
-------------	-----------------------------------

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



Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Jaana Ronkainen Sammankallande
Elinor Nilsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört två städdagar.

Nya sopkärl har installerats.

Nytt staket runt dagisgården.

Nya tvättmaskiner till tvättstugan.

Ventilationsaggregat har besiktigats och funktionskontrollerats samt monterats på ljuddämpande kuddar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 35 (35) medlemmar. Under året har 1 (2) medlem tillträtt samt 1 (4) medlem utträtt ur föreningen vid 1 (2) antal överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 477	1 475	1 461	1 460
Resultat efter finansiella poster	80	320	-180	201
Soliditet %	69	69	69	69
Årsavgifter/kvm	751	751	751	751
Fastighetslån/kvm bostadsyta	11 037	11 078	11 131	11 204

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Ng SS

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 423 000	66 325	569 914	-3 423 027	319 553	33 955 765
Disposition av föregående års resultat:			201 256	118 297	-319 553	0
Årets resultat					79 967	79 967
Belopp vid årets utgång	36 423 000	66 325	771 170	-3 304 730	79 967	34 035 732

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 304 730
årets vinst	79 967
	-3 224 763

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	262 000
från yttre fonden ianspråkats	-179 450
i ny räkning överföres	-3 307 313
	-3 224 763

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 477 232	1 474 682
Övriga rörelseintäkter		19 115	19 112
Summa rörelseintäkter		1 496 347	1 493 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-812 449	-513 828
Övriga externa kostnader	4	-142 669	-133 542
Avskrivningar	5, 6	-310 899	-310 899
Summa rörelsekostnader		-1 266 017	-958 269
Rörelseresultat		230 330	535 525
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 363	-215 972
Summa finansiella poster		-150 363	-215 972
Resultat efter finansiella poster		79 967	319 553
Årets resultat		79 967	319 553

 SS

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	47 088 197	47 387 048
Inventarier, verktyg och installationer	6	160 684	172 732
Summa materiella anläggningstillgångar		47 248 881	47 559 780
Summa anläggningstillgångar		47 248 881	47 559 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 902 498	1 406 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	47 171	46 769
Summa kortfristiga fordringar		1 949 669	1 453 233
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		294 404	261 820
Summa kassa och bank		294 404	261 820
Summa omsättningstillgångar		2 244 073	1 715 053
SUMMA TILLGÅNGAR		49 492 954	49 274 833



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 489 325	36 489 325
Fond för yttre underhåll		771 170	569 914
Summa bundet eget kapital		37 260 495	37 059 239
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 304 730	-3 423 027
Årets resultat		79 967	319 553
Summa fritt eget kapital		-3 224 763	-3 103 474
Summa eget kapital		34 035 732	33 955 765
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 833 320	14 888 988
Summa långfristiga skulder		14 833 320	14 888 988
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	55 668	55 668
Leverantörsskulder		395 861	108 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	172 373	266 370
Summa kortfristiga skulder		623 902	430 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 492 954	49 274 833

Nu



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	133,33 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Värmepumpsanläggning	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 013 040	1 013 040
Hyror lokaler	427 880	420 752
Debiterad fastighetsskatt	36 312	40 890
	1 477 232	1 474 682

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	13 336	31 250
Städkostnader	39 581	39 535
Trivselåtgärder	0	4 538
Reparationer	191 588	65 034
Trädgård och utemiljö	2 132	0
Planerat underhåll: stängsel samt fönsterventiler	179 450	60 744
Fastighetsel	239 403	177 716
Vatten och avlopp	45 906	45 116
Avfallshantering	27 980	26 674
Försäkringskostnader	22 088	21 119
Bredband	49 536	41 022
Hyra för kontorslokal	870	1 080
Förbrukningsmaterial	578	0
Öresavrundning	1	0
	812 449	513 828

Ng  SS

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	36 310	36 310
Fastighetsavgift	29 414	28 930
Porto	1 440	1 440
Föreningsgemensamma kostnader	1 933	1 260
Revisionsarvode	12 563	11 219
Ekonomisk förvaltning	52 751	46 124
Bankkostnader	3 500	3 500
Medlems-/föreningsavgifter	4 440	4 440
Övriga poster	318	318
Öresavrundning	0	1
	142 669	133 542

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	33 137 844	33 137 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 137 844	33 137 844
Ingående avskrivningar	-2 730 962	-2 432 111
Årets avskrivningar	-298 851	-298 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 029 813	-2 730 962
Redovisat värde mark	16 980 166	16 980 166
Utgående värde mark	16 980 166	16 980 166
Utgående redovisat värde	47 088 197	47 387 048

Na

SS

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	240 950	187 237
Inköp		53 713
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 950	240 950
Ingående avskrivningar	-68 218	-56 170
Årets avskrivningar	-12 048	-12 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 266	-68 218
Utgående redovisat värde	160 684	172 732

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 715	1 715
Skattefordran	25 323	25 807
Avräkningskonto förvaltare	1 875 460	1 378 942
	1 902 498	1 406 464

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	12 384	12 384
Medlems-/föreningsavgift	4 530	4 440
Ekonomisk förvaltning	13 266	12 954
Försäkring	16 991	16 991
	47 171	46 769

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken	1,00	2019-01-03	4 148 326	4 191 994
Handelsbanken	1,00	2019-03-04	4 191 996	4 191 996
Handelsbanken	1,00	2019-01-04	300 000	300 000
Handelsbanken	1,00	2019-01-04	4 366 666	4 366 666
Handelsbanken	1,00	2019-01-04	500 000	500 000
Handelsbanken	1,00	2019-01-24	200 000	200 000
Handelsbanken	0,90	2019-05-08	591 000	597 000
Handelsbanken	0,90	2019-06-13	591 000	597 000
Avgår kortfristig del av lån			-55 668	-55 668
			14 833 320	14 888 988

Me *SS*

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	26 927	28 738
Revision	12 000	11 000
Fastighetsel	33 291	33 634
Städning	3 250	3 250
Förutbetalda avgifter och hyror	96 905	200 748
	172 373	277 370

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	15 270 000	15 270 000
	15 270 000	15 270 000

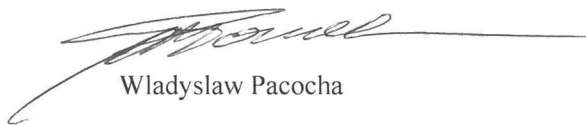
Nh SS

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nya fläktar har installerats i torkrummet.

Tilluftsventiler och frånluftsventiler i lägenheterna har kontrollerats och justerats. Vid behov har vissa bytts ut.


Stockholm den 2 april 2019



Wladyslaw Pacocha



Niclas Granström



Samuel Severinson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2019



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oxhålet, org.nr 769605-0637

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oxhålet för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och 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 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

Mitt 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 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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.

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 Oxhålet, för år 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 någon 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 disposition 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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.

Uppsala den 8 april 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tomas Jonasson', with a long horizontal stroke extending to the right.

Tomas Jonasson

Revisor