

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Oxhålet**

769605-0637

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Oxhålet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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

## 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.

Servitut

Tunnel.

Högdel: 4 våningar, källare samt oinredd vind.

Lågdal: 2 våningar samt inredd vind.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift, avseende bostäder som är taxerade som hyreshus har 2015 uppgått till 1 243 kr per lägenhet.

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

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 27 601 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 220 000 kr och markvärde 12 381 000 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 2016-12-31.

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 stadgarna med 83 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Wladec Pachocha Jesper Thornberg Carina Adestam Sara Wansölin
-----------	--

Suppleanter	Jessica Andersson Caroline Olsson Jaana Ronkainen Liisa Malmén
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson  
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Malin Cardell                      Sammankallande  
Mikael Jarnlo

*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under året har skorstenen renoverats samt att entrelåsen har bytts ut. Föreningen har stängt, och erhållit ersättning för, försäkringsärendet gällande krav på ersättning för kostnader i och med en brand 2012. Föreningen har även gjort en OVK-besiktning samt utfört stamspolning av ledningar i källaren.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 33 (39) medlemmar. Under året har 6 (6) medlemmar tillträtt samt 8 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (5) antal överlåtelser. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning tkr	1 460	1 466	1 456	1 371
Resultat eft. finansiella poster tkr	201	149	95	-271
Soliditet (%)	69	69	69	69
Genomsnittlig bostäder årsavgift kr/kvm	751	751	751	686
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	11 204	11 269	10 889	10 701

*Nyckeltalsdefinitioner*

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.

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 250 576
årets vinst	200 684
	<b>-3 049 892</b>

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	82 803
från yttre fonden ianspråktas	-130 018
i ny räkning överföres	-3 002 677
	<b>-3 049 892</b>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "CT" and "15".


<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 460 264	1 465 670
Övriga rörelseintäkter		53 358	27 900
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 513 622</b>	<b>1 493 570</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-498 934	-485 100
Övriga externa kostnader	3	-154 916	-139 963
Avskrivningar	5, 6, 7	-308 213	-308 213
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-962 063</b>	<b>-933 276</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>551 559</b>	<b>560 294</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		817	634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 692	-411 980
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-350 875</b>	<b>-411 346</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>200 684</b>	<b>148 948</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>200 684</b>	<b>148 948</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	47 796 166	48 082 445
Förbättringsutgifter på annans fastighet	6	188 584	201 156
Inventarier, verktyg och installationer	7	140 429	149 791
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 125 179</b>	<b>48 433 392</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 125 179</b>	<b>48 433 392</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 000
Övriga fordringar	8	882 407	528 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 206	60 196
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>923 613</b>	<b>597 825</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>923 613</b>	<b>597 825</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 048 792</b>	<b>49 031 217</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'CA' and 'to'.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 489 325	36 489 325
Fond för yttre underhåll		376 798	415 495
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 866 123</b>	<b>36 904 820</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 250 576	-3 438 222
Årets resultat		200 684	148 948
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 049 892</b>	<b>-3 289 274</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 816 231</b>	<b>33 615 546</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		-189 454	-115 789
Skulder till kreditinstitut	11	15 027 075	15 114 411
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 837 621</b>	<b>14 998 622</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	87 336	87 336
Leverantörsskulder		39 509	42 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	268 095	287 393
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>394 940</b>	<b>417 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 048 792</b>	<b>49 031 217</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		15 270 000	15 270 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>





## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 K2  
*Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.*

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	133,33 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20 år
Värmepumpsanläggning	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 013 040	1 013 072
Hyror lokaler	447 224	452 598
	<b>1 460 264</b>	<b>1 465 670</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Städ	33 745	28 444
Sotning	0	4 750
Besiktningkostnader	0	5 253
Reparationer	46 276	44 355
Trädgård och utemiljö	0	4 878
Planerat underhåll	130 018	121 500
El	136 558	178 073
Vatten och avlopp	39 059	40 465
Avfallshantering	24 524	22 712
Försäkringskostnader	39 767	34 680
Självrisker	9 000	-9 000
Bredband	37 986	7 890
Hyra för kontorslokal	2 000	1 100
Öresavrundning	1	0
	<b>498 934</b>	<b>485 100</b>

Planerat underhåll avser stamspolning, installationer av armaturer, murning av ny skorsten, installation av bredband samt OVK-besiktning.

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsskatt	31 730	31 730
Fastighetsavgift	27 346	26 774
Porto	1 519	1 440
Föreningsgemensamma kostnader	173	0
Revisionsarvode	11 731	7 355
Ekonomisk förvaltning	49 458	39 376
Bankkostnader	3 400	13 925
Underhållsplan	21 219	0
Medlem/föreningsavg.	4 440	4 440
Övriga poster	3 900	14 923
	<b>154 916</b>	<b>139 963</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående anskaffningsvärden	32 886 396	31 954 030
Inköp		932 366
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 886 396</b>	<b>32 886 396</b>
Ingående avskrivningar	-1 784 117	-1 497 838
Årets avskrivningar	-286 279	-286 279
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 070 396</b>	<b>-1 784 117</b>
Redovisat värde mark	16 980 166	16 980 166
<b>Utgående värde mark</b>	<b>16 980 166</b>	<b>16 980 166</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 796 166</b>	<b>48 082 445</b>

**Not 6 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående anskaffningsvärden	251 448	251 448
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>251 448</b>	<b>251 448</b>
Ingående avskrivningar	-50 292	-37 720
Årets avskrivningar	-12 572	-12 572
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-62 864</b>	<b>-50 292</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>188 584</b>	<b>201 156</b>



**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående anskaffningsvärden	187 237	187 237
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>187 237</b>	<b>187 237</b>
Ingående avskrivningar	-37 446	-28 084
Årets avskrivningar	-9 362	-9 362
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 808</b>	<b>-37 446</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>140 429</b>	<b>149 791</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Skattefordran	31 971	32 543
Skattekonto	1 468	1 214
Avräkningskonto förvaltare	848 968	494 872
	<b>882 407</b>	<b>528 629</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Bredband	9 288	10 122
Medlems-/föreningsavgift	4 440	4 440
Ekonomisk förvaltning	12 156	12 000
Försäkring	15 322	33 634
	<b>41 206</b>	<b>60 196</b>

CA  
do  
M. P. K.

### Not 10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 423 000	66 325	415 495	-3 438 222	148 948
Disposition av föregående års resultat:			-38 697	187 646	-148 948
Årets resultat					200 684
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 423 000</b>	<b>66 325</b>	<b>376 798</b>	<b>-3 250 576</b>	<b>200 684</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

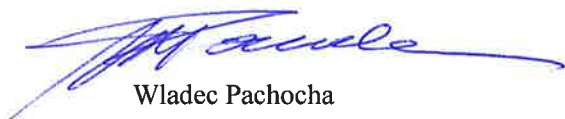
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Handelsbanken	3,06	2016-09-30	4 279 330	4 322 998
Handelsbanken	3,17	2017-09-01	4 268 415	4 312 083
Handelsbanken	0,95	2016-04-04	300 000	300 000
Handelsbanken	0,95	2016-04-04	4 366 666	4 366 666
Handelsbanken	1,05	2016-03-11	600 000	600 000
Handelsbanken	0,95	2016-04-04	500 000	500 000
Handelsbanken	0,95	2016-04-22	200 000	200 000
Handelsbanken	1,05	2016-02-05	600 000	600 000
Avgår kortfristig del av lån			-87 336	-87 336
			<b>15 027 075</b>	<b>15 114 411</b>



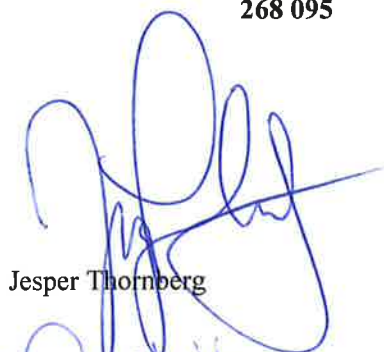
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	58 028	72 055
Förutbetalda avgifter och hyror	182 056	183 344
Upplupen el	14 262	21 994
Upplupen städning	2 749	0
Ber arvode för revision extern	11 000	10 000
	<b>268 095</b>	<b>287 393</b>

Stockholm den




Wlodec Pachocha



Jesper Thornberg



Carina Adestam



Sara Wansölin

Min revisionsberättelse har lämnats *den 11 april 2016*



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

