

Årsredovisning

för

Brf Oxhålet

769605-0637

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Oxhålet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 IF.

Servitut

Tunnel.

Högd: 4 våningar, källare samt oinredd vind.

Lågd: 2 våningar samt inredd vind.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift, avseende bostäder som är taxerade som hyreshus har 2014 uppgått till 1 217 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 1942.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om städning med Service 4you Sundbyberg AB.

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 28 april 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Wlavec Pachocha Jesper Thornberg Carina Adestam Håkan Larsson
Suppleanter	Petter Flodström Liisa Malmén Jessica Andersson

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

Mikael Jarnlo Sammankallande
Caroline Olsson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har bergvärme installerats och fiber dragits in till samtliga lägenheter och lokaler.

I december månad anlätades Fastum för att göra en besiktning av fastigheten, besiktningen kommer att ligga till grund för en uppdaterad underhållsplan.

Föreningen har ett pågående försäkringsärende gällande krav på ersättning för kostnader i och med en brand 2012.

Föreningens planerade underhåll

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Fiberanslutning till samtliga lokaler och lägenheter

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 39 (35) medlemmar. Under året har 6 (3) medlemmar tillträtt samt 5 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (4) antal överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	1 466	1 456	1 371	1 320
Resultat eft. finansiella poster tkr	149	95	-271	-57
Soliditet (%)	69	69	69	69
Genomsnittlig bostäder årsavgift kr/kvm	751	751	686	652
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	11 269	10 889	10 701	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	-3 438 222
årets vinst	148 948
	-3 289 274

behandlas så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes

82 803

från yttre fonden ianspråkats

-121 500

i ny räkning överföres

-3 250 577

-3 289 274

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 465 670	1 456 075
Övriga rörelseintäkter		27 900	11 237
Summa rörelseintäkter		1 493 570	1 467 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-485 100	-474 450
Övriga externa kostnader	3	-139 963	-196 534
Avskrivningar	5, 6, 7	-308 213	-261 595
Summa rörelsekostnader		-933 276	-932 579
Rörelseresultat		560 294	534 733
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		634	449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 980	-439 992
Summa finansiella poster		-411 346	-439 543
Resultat efter finansiella poster		148 948	95 190
Årets resultat		148 948	95 190

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	48 082 445	47 436 358
Förbättringsutgifter på annans fastighet	6	201 156	213 728
Inventarier, verktyg och installationer	7	149 791	159 153
Summa materiella anläggningstillgångar		48 433 392	47 809 239
Summa anläggningstillgångar		48 433 392	47 809 239
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 000	0
Övriga fordringar	8	528 629	591 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 196	35 839
Summa kortfristiga fordringar		597 825	626 865
Summa omsättningstillgångar		597 825	626 865
SUMMA TILLGÅNGAR		49 031 217	48 436 104

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 489 325	36 489 325
Fond för yttre underhåll		415 495	332 692
Summa bundet eget kapital		36 904 820	36 822 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 438 222	-3 450 609
Årets resultat		148 948	95 190
Summa fritt eget kapital		-3 289 274	-3 355 419
Summa eget kapital		33 615 546	33 466 598
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		-115 789	-67 395
Skulder till kreditinstitut	11	15 114 411	14 601 747
Summa långfristiga skulder		14 998 622	14 534 352
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	87 336	87 336
Leverantörsskulder		42 320	44 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	287 393	303 415
Summa kortfristiga skulder		417 049	435 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 031 217	48 436 104
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		15 270 000	14 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 K2 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

	2014	2013
Årsavgifter	1 013 072	1 012 973
Hyror lokaler	452 598	443 102
	1 465 670	1 456 075

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	0	7 983
Städ	28 444	20 128
Sotning	4 750	0
Besiktningkostnader	5 253	0
Reparationer	44 355	39 397
Trädgård och utemiljö	4 878	0
Planerat underhåll	121 500	0
El	178 073	206 410
Värme	0	100 004
Vatten och avlopp	40 465	37 203
Avfallshantering	22 712	22 148
Försäkringskostnader	34 680	22 352
Självrisker	-9 000	9 000
Bredband	7 890	0
Hyra för kontorslokal	1 100	0
Förbrukningsinventarier	0	6 955
Förbrukningsmaterial	0	2 870
	485 100	474 450

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	31 730	31 730
Fastighetsavgift	26 774	26 620
Porto	1 440	1 467
Föreningsgemensamma kostnader	0	2 710
Revisionsarvode	7 355	16 000
Ekonomisk förvaltning	39 376	41 438
Bankkostnader	13 925	8 287
Medlem/föreningsavg.	4 440	4 542
Övriga poster	14 923	63 739
Öresavrundning	0	1
	139 963	196 534

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	31 954 030	31 954 030
Inköp	932 366	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 886 396	31 954 030
Ingående avskrivningar	-1 497 838	-1 258 177
Årets avskrivningar	-286 279	-239 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 784 117	-1 497 838
Redovisat värde mark	16 980 166	16 980 166
Utgående värde mark	16 980 166	16 980 166
Utgående redovisat värde	48 082 445	47 436 358

Not 6 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	251 448	251 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 448	251 448
Ingående avskrivningar	-37 720	-25 148
Årets avskrivningar	-12 572	-12 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 292	-37 720
Utgående redovisat värde	201 156	213 728

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	187 237	187 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 237	187 237
Ingående avskrivningar	-28 084	-18 722
Årets avskrivningar	-9 362	-9 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 446	-28 084
Utgående redovisat värde	149 791	159 153

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	32 543	32 697
Skattekonto	1 214	963
Avräkningskonto förvaltare	494 872	557 366
	528 629	591 026

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Bredband	10 122	0
Medlems-/föreningsavgift	4 440	0
Ekonomisk förvaltning	12 000	10 704
Försäkring	33 634	24 313
Vatten	0	822
	60 196	35 839

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	332 692	-3 450 609	95 190
Disposition av föregående års resultat:			82 803	12 387	-95 190
Årets resultat					148 948
Belopp vid årets utgång	36 423 000	66 325	415 495	-3 438 222	148 948

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Handelsbanken	3,06	2016-09-30	4 322 998	4 366 666
Handelsbanken	3,17	2017-09-01	4 312 083	4 355 751
Handelsbanken	1,93	2015-04-02	300 000	300 000
Handelsbanken	1,93	2015-04-02	4 366 666	4 366 666
Handelsbanken	1,72	2015-03-11	600 000	600 000
Handelsbanken	1,93	2015-04-02	500 000	500 000
Handelsbanken	1,86	2015-04-22	200 000	200 000
Handelsbanken	1,72	2015-05-05	600 000	
Avgår kortfristig del av lån			-87 336	-87 336
			15 114 411	14 601 747

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	72 055	87 032
Förutbetalda avgifter och hyror	183 344	181 628
Upplupen el	21 994	21 755
Ber arvode för revision extern	10 000	13 000
	287 393	303 415

Stockholm den

Wlodec Pachocha

Jesper Thornberg

Carina Adestam

Håkan Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Jonasson
Godkänd revisor