

Årsredovisning

för

Brf Oxhålet

769605-0637

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Oxhålet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. 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.

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 2016 uppgått till 1 268 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 2017-12-31.

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 26 april 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sammy Henningsson Wladyslaw Pacocha Jesper Thornberg Sara Wansölin
Suppleanter	Jessica Andersson Göran Engström Jaana Ronkainen

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

Magnus Marin Sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av tvättstugan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (33) medlemmar. Under året har 12 (6) medlemmar tillträtt samt 8 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (9) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 461	1 460	1 466	1 456
Resultat efter finansiella poster	-180	201	149	95
Soliditet %	69	69	69	69
Årsavgifter/kvm	751	751	751	751
Fastighetslån/kvm bostadsyta	11 131	11 204	11 269	10 889

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.

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	376 798	-3 250 577	200 684	33 816 230
Disposition av föregående års resultat:			-47 215	247 899	-200 684	0
Årets resultat					-180 019	-180 019
Belopp vid årets utgång	36 423 000	66 325	329 583	-3 002 678	-180 019	33 636 211

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 002 678
årets förlust	-180 019
	-3 182 697

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	262 000
från yttre fonden ianspråktas	-21 669
i ny räkning överföres	-3 423 028
	-3 182 697

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 460 624	1 460 264
Övriga rörelseintäkter		19 112	53 358
Summa rörelseintäkter		1 479 736	1 513 622
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-871 755	-498 934
Övriga externa kostnader	4	-168 516	-154 916
Avskrivningar	5, 6	-308 213	-308 213
Summa rörelsekostnader		-1 348 484	-962 063
Rörelseresultat		131 252	551 559
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		444	817
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 715	-351 692
Summa finansiella poster		-311 271	-350 875
Resultat efter finansiella poster		-180 019	200 684
Årets resultat		-180 019	200 684

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	47 685 899	47 984 750
Inventarier, verktyg och installationer	6	131 067	140 429
Summa materiella anläggningstillgångar		47 816 966	48 125 179
Summa anläggningstillgångar		47 816 966	48 125 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	947 746	882 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	42 141	41 206
Summa kortfristiga fordringar		989 887	923 613
Summa omsättningstillgångar		989 887	923 613
SUMMA TILLGÅNGAR		48 806 853	49 048 792

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 489 325	36 489 325
Fond för yttre underhåll		329 583	376 798
Summa bundet eget kapital		36 818 908	36 866 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 002 678	-3 250 576
Årets resultat		-180 019	200 684
Summa fritt eget kapital		-3 182 697	-3 049 892
Summa eget kapital		33 636 211	33 816 231
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		-228 202	-189 454
Skulder till kreditinstitut	9	14 928 822	15 027 075
Summa långfristiga skulder		14 700 620	14 837 621
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	87 336	87 336
Leverantörsskulder		53 441	39 509
Övriga skulder		153 594	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	175 651	268 095
Summa kortfristiga skulder		470 022	394 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 806 853	49 048 792

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

	2016	2015
Årsavgifter	1 013 040	1 013 040
Hyror lokaler	415 852	415 492
Debiterad fastighetsskatt	31 732	31 732
	1 460 624	1 460 264

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Städkostnader	35 243	33 745
Reparationer	511 631	46 276
Planerat underhåll: underhåll förskola	21 669	130 018
Fastighetsel	160 911	136 558
Vatten och avlopp	35 538	39 059
Avfallshantering	26 016	24 524
Försäkringskostnader	20 128	39 767
Självrisker	0	9 000
Bredband	37 152	37 986
Hyra för kontorslokal	1 125	2 000
Förbrukningsinventarier	21 561	0
Förbrukningsmaterial	782	0
Öresavrundning	-1	1
	871 755	498 934

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	36 310	31 730
Fastighetsavgift	27 896	27 346
Porto	1 440	1 519
Föreningsgemensamma kostnader	0	173
Revisionsarvode	10 938	11 731
Ekonomisk förvaltning	45 187	49 458
Bankkostnader	3 500	3 400
Underhållsplan	9 424	21 219
Medlems-/föreningsavgifter	4 758	4 440
Övriga poster	29 063	3 900
	168 516	154 916

Not 5 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	33 137 844	33 137 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 137 844	33 137 844
Ingående avskrivningar	-2 133 260	-1 834 409
Årets avskrivningar	-298 851	-298 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 432 111	-2 133 260
Redovisat värde mark	16 980 166	16 980 166
Utgående värde mark	16 980 166	16 980 166
Utgående redovisat värde	47 685 899	47 984 750

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	187 237	187 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 237	187 237
Ingående avskrivningar	-46 808	-37 446
Årets avskrivningar	-9 362	-9 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 170	-46 808
Utgående redovisat värde	131 067	140 429

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1 715	1 468
Skattefordran	26 841	31 971
Avräkningskonto förvaltare	919 190	848 968
	947 746	882 407

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	9 288	9 288
Medlems-/föreningsavgift	4 440	4 440
Ekonomisk förvaltning	12 391	12 156
Försäkring	16 022	15 322
	42 141	41 206

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Handelsbanken	1,05	2017-03-30	4 224 745	4 279 330
Handelsbanken	3,17	2017-09-01	4 224 747	4 268 415
Handelsbanken	1,05	2017-04-04	300 000	300 000
Handelsbanken	1,05	2017-04-04	4 366 666	4 366 666
Handelsbanken	1,05	2017-04-04	500 000	500 000
Handelsbanken	1,05	2017-04-24	200 000	200 000
Handelsbanken	0,90	2017-05-08	600 000	600 000
Handelsbanken	1,00	2017-06-13	600 000	600 000
Avgår kortfristig del av lån			-87 336	-87 336
			14 928 822	15 027 075

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	36 744	58 028
Revision	11 000	11 000
Fastighetsel	21 240	14 262
Städning	3 250	2 749
Förutbetalda avgifter och hyror	103 417	182 056
	175 651	268 095

Not 11 Ställda säkerheter

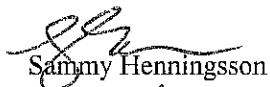
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	15 270 000	15 270 000
	15 270 000	15 270 000

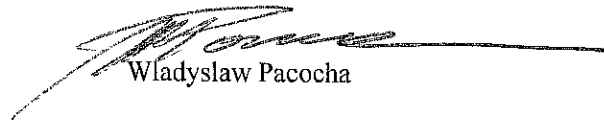
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

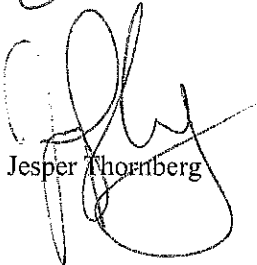
Installation av ny torktumlare.
Förbättring av befintligt ventilationssystem.

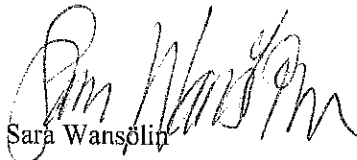
Stockholm den

19/4 - 17

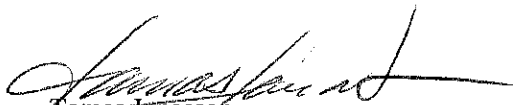

Sammy Henningsson


Wladyslaw Pacocha


Jesper Thornberg


Sara Wansölin

Min revisionsberättelse har lämnats *den 24 april 2017.*


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 2016. 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 2016 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 2016 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 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:

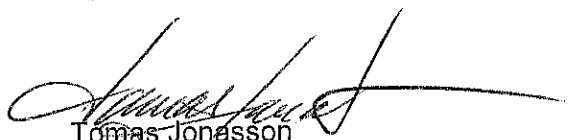
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

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 revisionssed 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 förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Uppsala den 24 april 2017


Tomas Jonasson
Godkänd revisor