

Årsredovisning

2019

Brf Oxeln nr 9

Org nr 716419-5195

Styrelsen för Brf Oxeln nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-03-24.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Oxeln 9 bebyggdes 1939 och är belägen i Solna kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 1987 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 35 lägenheter och 1 föreningslokal med bastu samt 1 lokal som hyrs ut. Dessutom finns 6 garage.

Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 716 kvm

Total lokalyta: 130 kvm

Föreningen är andelsägare i Kvarteret Oxelns Samfällighetsförening .

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-14 bestått av:

Ordinarie

Hans Nilsson
Anders Armelius
Fredrik Sjödin
Hedvig Sjölin
Eva Strindlund

Suppleanter

Petra Husén

Revisorer

Ordinarie

Torbjörn Backvall

Fyra Revisorer AB 

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 (intervall vart 10:e år).

OVK är genomförd med godkänt resultat 2017 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 12 272 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 8 037 526 kronor.

Vi har under året haft en omfattande renovering av fastighetens utsida. Det innebär att vi har lagt nytt tak, renoverat balkonger, putsad fasaden och målat fönsterna.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 (4) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (0) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 46 (48) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (13) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där även lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. 4

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 335	1 215	1 214	1 175
Resultat efter finansiella poster	-8 137	-728	-194	-862
Soliditet (%)	-72,7	28,6	34,3	37,3
Kassalikviditet (%)	361,0	154,0	258,6	95,5
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	214	188	161	161
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	574	522	522	522
Lån kr/kvm totalyta	8 081	2 870	2 904	2 187

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 046 632	187 558	-1 378 401	-727 826
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		26 362	-26 362	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-727 826	727 826
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-8 137 034
Belopp vid årets utgång	4 046 632	213 920	-2 132 589	-8 137 034

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 132 588
årets förlust	-8 137 034
	-10 269 622

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	26 362
ianspråktagande yttre reparationsfond	-213 920
i ny räkning överföres	-10 082 064
	-10 269 622

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 56

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 334 759	1 214 828
Övriga rörelseintäkter		599	1 141
Summa rörelseintäkter		1 335 358	1 215 969
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-8 764 812	-1 538 236
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-279 899	-127 960
Personalkostnader	6	-78 790	-16 439
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-168 618	-172 157
Summa rörelsekostnader		-9 292 119	-1 854 792
Rörelseresultat		-7 956 761	-638 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 283	-89 011
Summa finansiella poster		-180 273	-89 003
Resultat efter finansiella poster		-8 137 034	-727 826
Resultat före skatt		-8 137 034	-727 826
Årets resultat		-8 137 034	-727 826

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 586 427	6 755 045
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 586 427	6 755 045
Summa anläggningstillgångar		6 586 427	6 755 045
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	1 138
Övriga fordringar	9	1 529 082	560 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 180	49 852
Summa kortfristiga fordringar		1 606 262	611 132
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		72 428	73 978
Summa kassa och bank		72 428	73 978
Summa omsättningstillgångar		1 678 690	685 110
SUMMA TILLGÅNGAR		8 265 117	7 440 155 <i>JB</i>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 046 632	4 046 632
Yttre reparationsfond		213 920	187 558
Summa bundet eget kapital		4 260 552	4 234 190
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 132 588	-1 378 401
Årets resultat		-8 137 034	-727 826
Summa fritt eget kapital		-10 269 622	-2 106 227
Summa eget kapital		-6 009 070	2 127 963
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	13 809 159	4 867 343
Summa långfristiga skulder		13 809 159	4 867 343
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		58 184	58 184
Leverantörsskulder		43 170	135 138
Skatteskulder		2 370	4 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	361 304	247 171
Summa kortfristiga skulder		465 028	444 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 265 117	7 440 155 ⁷¹²

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder. $\frac{73}{75}$

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	110 000	110 000
Hysesintäkter garage och p-platser	57 600	57 600
Årsavgifter bostäder	1 060 479	940 548
Kabel-TV / Internet	106 680	106 680
Övriga ersättningar och intäkter	600	1 140
Öresavrundning	-1	1
	1 335 358	1 215 969

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	12 272	25 143
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	8 037 526	749 026
	8 049 798	774 169

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	31 930	22 560
Besiktning / Serviceavtal	13 432	15 703
Fastighetsel	38 588	36 719
Uppvärmning	344 896	361 738
Vatten	36 525	43 552
Sophämtning	15 342	20 035
Fastighetsförsäkring	49 852	49 056
Avgälder, arrenden och avgifter	19 029	19 029
Kabel-TV / Internet	97 790	106 680
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	57 095	55 045
Arvode teknisk förvaltning	5 865	33 949
Sotning	4 669	0
	715 013	764 066

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	8 073	9 550
Revisionsarvode	21 219	20 344
Förvaltningsarvode	66 810	65 721
Övriga externa tjänster/kostnader	179 922	29 732
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 875	2 613
	279 899	127 960 <i>rv</i>

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	60 000	13 144
Sociala avgifter	18 790	3 295
	78 790	16 439

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 787 240	8 787 240
Ingående anskaffningsvärde mark	1 501 157	1 501 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 288 397	10 288 397
Ingående avskrivningar	-3 533 352	-3 364 734
Årets avskrivningar	-168 618	-168 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 701 970	-3 533 352
Utgående redovisat värde	6 586 427	6 755 045
Taxeringsvärden byggnader	18 090 000	16 225 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	15 200 000
	43 090 000	31 425 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 865	140 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 865	140 865
Ingående avskrivningar	-140 865	-137 326
Årets avskrivningar	0	-3 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 865	-140 865
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	6 590	6 122
Avräkningskonto RB Fastighetsägare	1 522 492	554 020
	1 529 082	560 142

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 510	49 852
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter manue	26 670	0
	77 180	49 852

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,38	2024-12-01	787 480	796 232
Stadshypotek	1,76	2022-12-01	1 181 100	1 193 800
Stadshypotek	1,63	2021-10-30	779 875	788 375
Stadshypotek	1,38	2024-12-01	773 888	782 120
Stadshypotek	1,60	Löpande	400 000	400 000
Stadshypotek	1,57	2020-01-30	945 000	965 000
Stadshypotek	1,55	2023-01-30	3 000 000	0
Stadshypotek	1,57	2024-04-30	3 000 000	0
Stadshypotek	1,33	2022-06-30	3 000 000	0
			13 867 343	4 925 527
Kortfristig del av långfristig skuld			-58 184	-58 184

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 396 423 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 899 000	5 325 000
	13 899 000	5 325 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	110 000	50 000
Upplupna sociala avgifter	34 500	15 710
Uppl räntekostnad Externt	21 633	7 012
Förskottsbetalda hyror/avgifter	131 410	107 608
Upplupna uppvärmningskostnader	43 762	48 840
Beräknat arvode för revision	20 000	18 000
	361 305	247 170

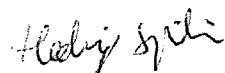
Solna den 25/4-2020


Hans Nilsson

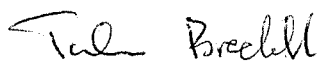

Anders Armelius


Fredrik Sjödin


Eva Strindlund


Hedvig Sjölin

Min revisionsberättelse har lämnats . 2020-04-29


Torbjörn Backvall
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oxeln nr 9

Org.nr 716419-5195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oxeln nr 9 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som 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 misstag, 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. 77

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga 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 uppmärksamheten 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 inhämtas 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 eventuella 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 Oxeln nr 9 för räkenskapsåret 2019 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 förlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att 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 något väsentligt avseende:

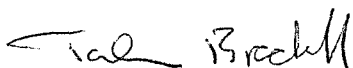
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner 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 förenligt 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.

Stockholm 2020-04-29



Torbjörn Backvall