

Årsredovisning

för

Brf Oxeln nr 9

716419-5195

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Oxeln nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-05-26 bestått av:

Ordinarie	Hans Nilsson	
	Anders Armelius	avgick november
	Fredrik Sjödin	
	Hedvig Sjölin	
	Eva Strindlund	
Suppleanter	Petra Husén	ord. ledamot november
Revisorer		
Ordinarie	Torbjörn Backvall	Fyra Revisorer AB

18

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).
OVK är genomförd med godkänt resultat 2017 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Radonmätning är genomförd med godkänt resultat 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 61 745 kronor.

Inget planerat underhåll har utförts under året.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 (2) st överlåtelse 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 43 (46) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 6 (10) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där även lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB.

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.

7

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 412	1 335	1 215	1 214
Resultat efter finansiella poster	141	-8 137	-728	-194
Soliditet (%)	-70,6	-72,7	28,6	34,3
Kassalikviditet (%)	484,6	361,0	154,0	258,6
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	26	214	188	161
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	617	574	522	522
Lån kr/kvm totalyta	8 056	8 081	2 870	2 904

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	213 920	-2 132 589	-8 137 034
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		26 362	-26 362	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-213 920	213 920	
Balanseras i ny räkning			-8 137 034	8 137 034
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				141 489
Belopp vid årets utgång	4 046 632	26 362	-10 082 065	141 489

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 082 065
årets vinst	141 489
	-9 940 576

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	26 362
i ny räkning överföres	-9 966 938
	-9 940 576

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 77

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 412 348	1 334 759
Övriga rörelseintäkter		12 847	599
Summa rörelseintäkter		1 425 195	1 335 358
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-748 942	-8 764 812
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-119 843	-279 899
Personalkostnader	6	-39 476	-78 790
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-168 618	-168 618
Summa rörelsekostnader		-1 076 879	-9 292 119
Rörelseresultat		348 316	-7 956 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 836	-180 283
Summa finansiella poster		-206 827	-180 273
Resultat efter finansiella poster		141 489	-8 137 034
Resultat före skatt		141 489	-8 137 034
Årets resultat		141 489	-8 137 034

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 417 809	6 586 427
Summa materiella anläggningstillgångar		6 417 809	6 586 427
Summa anläggningstillgångar		6 417 809	6 586 427
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		15 555	0
Övriga fordringar	8	9 195	1 529 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 111	77 180
Summa kortfristiga fordringar		102 861	1 606 262
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 787 846	72 428
Summa kassa och bank		1 787 846	72 428
Summa omsättningstillgångar		1 890 707	1 678 690
SUMMA TILLGÅNGAR		8 308 516	8 265 117

7

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 046 632

4 046 632

Yttre reparationsfond

26 362

213 920

Summa bundet eget kapital

4 072 994

4 260 552

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 082 065

-2 132 588

Årets resultat

141 489

-8 137 034

Summa fritt eget kapital

-9 940 576

-10 269 622

Summa eget kapital

-5 867 582

-6 009 070

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

13 785 975

13 809 159

Summa långfristiga skulder

13 785 975

13 809 159

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

38 184

58 184

Leverantörsskulder

5 719

43 170

Skatteskulder

4 190

2 370

Övriga skulder

73 687

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

268 343

361 304

Summa kortfristiga skulder

390 123

465 028

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 308 516

8 265 117 ⁷/₈

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. 

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	110 000	110 000
Hysesintäkter garage och p-platser	57 600	57 600
Årsavgifter bostäder	1 138 068	1 060 479
Kabel-TV / Internet	106 680	106 680
Övriga ersättningar och intäkter	1 020	600
Öresavrundning	-1	-1
	1 413 367	1 335 358

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	61 745	12 272
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	8 037 526
	61 745	8 049 798

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	20 680	31 930
Besiktning / Serviceavtal	0	13 432
Fastighetsel	37 244	38 588
Uppvärmning	317 210	344 896
Vatten	32 845	36 525
Sophämtning	15 343	15 342
Fastighetsförsäkring	50 510	49 852
Självrisk/reparation försäkringsskador	14 542	0
Avgälder, arrenden och avgifter	19 029	19 029
Kabel-TV / Internet	106 680	97 790
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	58 915	57 095
Arvode teknisk förvaltning	0	5 865
Sotning	1 699	4 669
Energideklarationer	12 500	0
	687 197	715 013

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	19 838	8 073
Revisionsarvode	23 094	21 219
Förvaltningsarvode	68 725	66 810
Övriga externa tjänster/kostnader	6 916	179 922
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 270	3 875
	119 843	279 899

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	5 979	60 000
Mötesarvoden	24 000	0
Sociala avgifter	9 497	18 790
	39 476	78 790

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-3 701 970	-3 533 352
Årets avskrivningar	-168 618	-168 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 870 588	-3 701 970
Utgående redovisat värde	6 417 809	6 586 427
Taxeringsvärden byggnader	18 090 000	18 090 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	43 090 000	43 090 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	9 195	6 590
Avräkningskonto Simpleko	0	1 522 492
	9 195	1 529 082

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 441	50 510
Förutbetalt bredband	26 670	26 670
	78 111	77 180

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,38	2024-12-01	778 728	787 480
Stadshypotek	1,76	2022-12-01	1 168 400	1 181 100
Stadshypotek	1,63	2021-10-30	771 375	779 875
Stadshypotek	1,38	2024-12-01	765 656	773 888
Stadshypotek	1,40	Löpande	400 000	400 000
Stadshypotek	1,36	2025-01-30	940 000	945 000
Stadshypotek	1,55	2023-01-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,57	2024-04-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,33	2022-06-30	3 000 000	3 000 000
			13 824 159	13 867 343
Kortfristig del av långfristig skuld			-38 184	-58 184

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 633 239 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

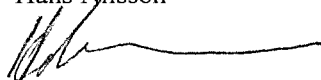
	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 899 000	13 899 000
	13 899 000	13 899 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	20 000	110 000
Upplupna sociala avgifter	6 300	34 500
Uppl räntekostnad Externt	21 228	21 633
Förskottsbetalda hyror/avgifter	136 029	131 410
Upplupna uppvärmningskostnader	41 691	43 762
Beräknat arvode för revision	43 094	20 000
	268 342	361 305

Solna den 2020-04-22

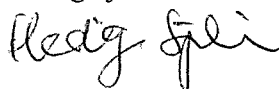
Hans Nilsson



Fredrik Sjödin



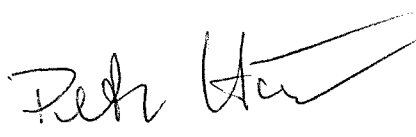
Hedvig Sjölin



Min revisionsberättelse har lämnats . 2021-05-05



Torbjörn Backvall
Revisor



Petra Husén



Eva Strindlund

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 2020.

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 2020-12-31 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.

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 2020 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 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:

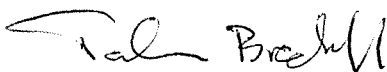
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2020-05-05



Torbjörn Backvall