

REVISIONSBERÄTTELSE till medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Oskar 12

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision för Bostadsrättsförening Oskar 12 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna bedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Oskar 12's finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar 2(2)

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oskar 12 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret enligt bostadsrättsföreningslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättsföreningslagen.

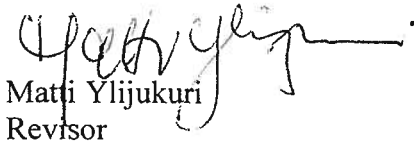
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättsföreningslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma, 2016-05-01



Matti Ylijukuri
Revisor

Årsredovisning

för

Brf Oskar 12

716422-0605

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Oskar 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-11-16.

Föreningens fastighet, Bygärdesvägen 4 och 4 A byggdes 1964 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 lägenheter som alla är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 024 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-17 bestått av:

Ordinarie	Peter Huttu Björn Lindborg Mark Basa	Ordförande Kassör Ledamot
-----------	--	---------------------------------

Suppleanter	John Huttu Maria Lönn Geir Lindblad
-------------	---

Revisorer Ordinarie	Matti Ylijukuri
------------------------	-----------------

Valberedning

Mark Greis

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av John Huttu.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I början av året (2015) gjordes en OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, av huset, vilket skall ske med några års mellanrum. Det visade sig att ventilationen var för dålig, varför företaget som utfört denna OVK fick uppdraget att åtgärda detta. (Fläktar på husvinden skall suga ut luft från lägenheterna genom ventiler i kök och badrum, och därför måste luft kunna komma in i tillräckliga mängder.) Det bestämdes att vi skulle sätta in s.k. spaltventiler vid fönstren i lägenheterna (utom i köken) för att öka draget. Detta visade sig medföra problem, eftersom borrhålen i fönsterkarmarna skadade de plåtar som sitter ovanför fönstren. Arbetet avbröts och ventilationsfirman fick tänka ut en bättre placering av spaltventilerna. När dessa ventiler var monterade visade det sig att ventilationen fortfarande var för dålig, speciellt i de mindre lägenheterna på den nedersta våningen. Därför monterades ytterligare spaltventiler i dessa lägenheter. Allt detta oförutsedda arbete har medfört att projektet blivit kostsammare än beräknat och dragit ut mycket på tiden. I skrivande stund (april 2016) återstår en del mindre detaljer i arbetet samt en slutlig mätning av ventilationen i hela huset, så att en ny OVK kan utföras. Detta kommer förhoppningsvis att kunna ske under första halvan av 2016.

I skrivande stund (april 2016) har en radon-mätning genomförts i huset. Vi kommer att få veta resultatet och rapportera detta till myndigheterna under maj månad.

Samtidigt med ventilationsarbetet har vi tänkt oss olika begränsade men kostnadseffektiva projekt för underhåll av huset. Fönstren i vissa lägenheter är gamla och behöver åtgärdas. Ett sådant projekt, om vi inte anser oss ha råd med att byta alla fönster på en gång, är att montera in en extra tredje ruta ("energifönster"), men detta har lagts på is tills vidare. Vissa fönster med akut reparationsbehov kommer att kittas och målas om. Detta arbete har påbörjats under året och skall fortsättas under 2016. Några balkongdörrar behöver också åtgärdas under innevarande år.

Några punktinsatser (spec. av John) har gjorts i tvättstugan. Alla som använder den bör känna ett ansvar för att det inte blir olidligt stökigt där!

I dokumentationssyfte har Peter och Geir fotograferat alla fönster i huset.

Vi har planterat en del buskar, perenner och lökar i rabatterna mot gatan så att det ska se litet finare ut. "Blomstergruppen" (Maria och Björn) svarar för detta arbete.

Det kom en förfrågan från brf Oskar 13 om att kunna använda vår gård till grillning och därtill bygga en grind till vår gård för att kunna komma in. Vi beslöt att vara positiva till denna förfrågan. De får använda en liten del av vår gårdplan för detta.

En städdag med lövkraftning, ogräsrensning och bortforsling av skräp avhölls söndagen 29/11 med efterföljande korv och fika.

Under vintern 2015-16 uppkom vid ett par tillfällen akuta fel på bergvärmesystemet, vilka kunde åtgärdas relativt snabbt. Detta väckte tankar om att vi bör se över värmesystemen (varmvatten, element, handdukstorkar) så att vi undviker obehagliga överraskningar under den kalla årstiden.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster tkr	-209	-253	-123	-117
Balansomslutning tkr	9 677	9 909	10 153	10 273
Kassalikviditet (%)	87	92	148	55
Soliditet (%)	35	36	38	39

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-693 385
årets förlust	-208 687
	-902 072

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	34 656
i ny räkning överföres	-936 728
	-902 072

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	700 728	648 081
Summa rörelseintäkter		700 728	648 081
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-447 492	-392 209
Övriga externa kostnader	5	-55 395	-52 373
Personalkostnader	6	-32 160	-43 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 217	-234 217
Summa rörelsekostnader		-769 263	-722 083
Rörelseresultat		-68 535	-74 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 152	-178 599
Summa finansiella poster		-140 152	-178 568
Resultat efter finansiella poster		-208 687	-252 570
Resultat före skatt		-208 687	-252 570
Årets resultat		-208 687	-252 570

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	9 478 788	9 699 742
Inventarier, verktyg och installationer	8	41 435	54 698
Summa materiella anläggningstillgångar		9 520 223	9 754 440

Summa anläggningstillgångar

9 520 223

9 754 440

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 252	1 137
Övriga fordringar	9	139 746	132 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	15 142	19 428
Summa kortfristiga fordringar		157 140	153 433

Kassa och bank

Kassa och bank		69	644
Summa kassa och bank		69	644

Summa omsättningstillgångar

157 209

154 077

SUMMA TILLGÅNGAR

9 677 432

9 908 517

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	4 066 235	4 066 235
Yttre reparationsfond		213 962	179 306
Summa bundet eget kapital		4 280 197	4 245 541
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-693 385	-406 159
Årets resultat		-208 687	-252 570
Summa fritt eget kapital		-902 072	-658 729
Summa eget kapital		3 378 125	3 586 812
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 119 284	6 153 804
Summa långfristiga skulder		6 119 284	6 153 804
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		34 520	34 520
Leverantörsskulder		28 533	48 087
Övriga skulder	14	51	19 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	116 919	65 411
Summa kortfristiga skulder		180 023	167 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 677 432	9 908 517
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		1 109 400	1 109 400
Summa ställda säkerheter		1 109 400	1 109 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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, men 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 Föreningens intäkter

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	690 828	648 081
Hyresintäkter p-platser, ej momsregistrerade	10 700	0
Outhyrt p-platser, ej momsregistrerade	-800	0
	700 728	648 081

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	10 091	5 648
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	155 033	72 956
	165 124	78 604

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	70 052	112 306
Obligatorisk ventilationskontroll	18 750	0
Yttre skötsel / Snöröjning	358	2 698
Fastighetsel	95 172	98 809
Vatten	24 987	29 749
Sophämtning	11 917	11 536
Fastighetsförsäkring	31 300	29 300
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	29 832	29 208
	282 368	313 606

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Revisionsarvode	3 895	3 825
Förvaltningsarvode	35 305	33 904
Övriga externa tjänster/kostnader	5 434	4 546
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	3 256
Övriga förvaltningskostnader	10 761	6 842
	55 395	52 373

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	24 000	33 500
Sociala avgifter	8 160	9 783
	32 160	43 283

Not 7 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 505 795	9 505 795
Ingående anskaffningsvärden mark	1 922 478	1 922 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 428 273	11 428 273
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 728 531	-1 507 577
Årets avskrivningar enligt plan	-220 954	-220 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 949 485	-1 728 531
Utgående redovisat värde	9 478 788	9 699 742
Taxeringsvärden byggnader	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärden mark	4 352 000	4 352 000
	11 552 000	11 552 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 688	126 688
Inköp	0	4 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 688	130 688
Ingående avskrivningar	-75 990	-62 727
Årets avskrivningar	-13 263	-13 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 253	-75 990
Utgående redovisat värde	41 435	54 698

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	1 694	2 318
Avräkning skattekonto	260	1 151
Avräkning Klientmedel ISS	137 792	129 399
	139 746	132 868

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkring	10 752	9 795
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	4 390	9 633
	15 142	19 428

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 066 235	0	179 306	-406 159	-252 570
Disposition av föregående års resultat:			34 656	-287 226	252 570
Årets resultat					-208 687
Belopp vid årets utgång	4 066 235	0	213 962	-693 385	-208 687

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	4 066 235	4 066 235
	4 066 235	4 066 235

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Statshypotek	2,160%	Löpande	336 561	340 133
Statshypotek	2,060%	Löpande	900 000	900 000
Statshypotek	2,160%	Löpande	351 743	359 691
Statshypotek	2,160%	2016-04-30	2 265 500	2 288 500
Statshypotek	1,800%	Löpande	2 300 000	2 300 000
Kortfristig del			-34 520	-34 520
			6 119 284	6 153 804

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 981 204 kronor.

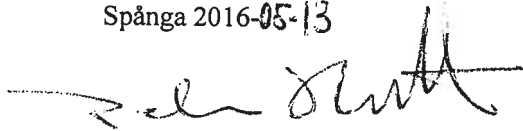
Not 14 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Personalskatt	0	10 050
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1	9 783
Avräkning autogiro	50	50
	51	19 883

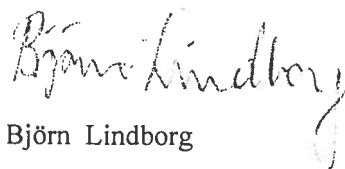
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Uppl räntekostnad Externt	17 532	15 599
Förskottsbetalda hyror/avgifter	36 960	34 477
Upplupna elavgifter	10 478	11 696
Upplupna renhållningsavgifter	2 688	2 967
Övriga upplupna kostnader	17 407	672
Upplupna löner och arvoden	24 000	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	8 160	0
Beräknat arvode för revision	-305	0
	116 920	65 411

Spånga 2016-05-13



Peter Huttu
Ordförande



Björn Lindborg

Mark Basa

Min revisionsberättelse har lämnats . 2016-05-01.



Matti Ylijokuri
Revisor