

REVISIONSBERÄTTELSE

För Bostadsrättsföreningen Den Lilla Oxen Organisationsnummer 769620 – 7450

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna, samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Den Lilla Oxen, för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen, på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen i rimlig grad för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva räkenskapsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen och den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig till föreningen eller på något annat sätt har handlat i strid med föreningslagen och årsredovisningslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

att resultat- och balansräkning fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-09



Leif Edin

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2018

BRF DEN LILLA OXEN
769620-7450

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-11-05.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Oxen Mindre 31 på adressen Luntmakargatan 36 i Stockholm. Fastigheten bebyggdes 1939 och förvärvades av föreningen 2010.

Föreningen har 26 lägenheter om totalt 1 337 kvm, varav 1 hyreslägenhet om 50 kvm, samt 3 hyreslokaler om totalt 758 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Siri Andersson
Anna Malmgren
Shahryar Bahremandi
Daniel Svanberg
Daniel Jarstam

Valberedning

Anna Zachrisson och Olof Berg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Leif Edin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk information

Under verksamhetsåren 2013-2017 genomförde föreningen omfattande renoveringar i form av bl a stambyte och nya elstigar med ny elservis och elcentral, nya lägenhetsförråd, ny tvättstuga, hissrenovering samt tätade ventilationskanaler. Detta har medfört ett stort underskott i föreningens resultaträkning.

Föreningen finansierade renoveringarna till fullo genom att upplåta och sälja råvinden med bostadsrätt samt försäljning av två hyreslägenheter.

Föreningen amorterade 4 000 000 kr på befintliga lån 2016 och 4 000 000 kr sammanlagt under 2017/2018. Föreningen beräknar att amortera ytterligare ca 1 000 000 kr 2019.

Utfört historiskt underhåll

2013	Stambyte
2013	Byte av elstigar och elcentral
2013	Nya badrum i samtliga lägenheter
2013	Nätverksinstallation för bredband
2014	Värmeinjustering och ventilbyte (stamventiler och radiatorventiler)
2015	Ny tvättstuga i källarplan
2015	Nya källarförråd
2016	Hissrenovering
2016	Tätning av ventilationskanaler
2017	Nya digitala lås i entré/soprum/tvättstuga
2017	Fönsterrenovering med energiglas
2018	OVK

Planerat underhåll

2019	Fasadrenovering mot gata
------	--------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 879	1 689	1 653	1 593
Resultat efter fin. poster	251	-988	-626	211
Soliditet, %	62	61	56	54
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	595	589	594	537
Lån per kvm bostadsyta, kr	18 100	18 848	22 031	24 883

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	43 358	-	-	43 358
Upplåtelseavgifter	4 674	-	-	4 674
Fond, yttre underhåll	202	-	-	202
Obs-konto eget kapital	3 782	-	-	3 782
Balanserat resultat	-10 452	-988	-	-11 440
Årets resultat	-988	988	251	251
<i>Eget kapital</i>	<i>40 577</i>	<i>0</i>	<i>251</i>	<i>40 828</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 440
Årets resultat	<u>251</u>
Totalt	-11 190

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-11 190</u>
	-11 190

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 879	1 689
Rörelseintäkter		0	40
Summa rörelseintäkter		1 879	1 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-773	-1 802
Övriga externa kostnader	8	-67	-139
Personalkostnader	9	-61	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344	-344
Summa rörelsekostnader		-1 245	-2 345
Rörelseresultat		634	-616
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-383	-372
Summa finansiella poster		-383	-372
Resultat efter finansiella poster		251	-988
Årets resultat		251	-988

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	64 546	64 890
Pågående projekt		111	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>64 657</u>	<u>64 890</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>64 657</u>	<u>64 890</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	88
Övriga fordringar	12	6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37	41
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>45</u>	<u>136</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		931	1 434
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>931</u>	<u>1 434</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>976</u>	<u>1 570</u>
Summa tillgångar		<u>65 633</u>	<u>66 460</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 815	51 815
Fond för yttre underhåll		202	202
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>52 017</i>	<i>52 017</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 440	-10 452
Årets resultat		251	-988
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-11 190</i>	<i>-11 440</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><u>40 828</u></u>	<u><u>40 577</u></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	24 200	25 200
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>24 200</i>	<i>25 200</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102	153
Skatteskulder		189	175
Övriga kortfristiga skulder		75	134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	240	221
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>606</i>	<i>683</i>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>65 633</u></u>	<u><u>66 460</u></u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Den lilla oxen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	0	32
Hysesintäkter, lokaler	1 075	864
Intäktsreduktion	0	-4
Årsavgifter, bostäder	765	759
Övriga intäkter	39	78
Summa	1 879	1 729

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	29	13
Fastighetsskötsel	63	47
Snöskottning	17	9
Städning	57	29
Övrigt	14	9
Summa	180	107

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	0	159
Summa	0	159

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Fönsterrenovering	0	338
Taksäkerhet	0	41
Summa	0	379

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	35	30
Sophämtning	16	15
Uppvärmning	232	204
Vatten	47	44
Summa	330	293

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	53	51
Fastighetsförsäkringar	36	85
Fastighetsskatt	170	137
Kabel-TV	4	4
Självrisker	0	15
Summa	263	291

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	12	0
Juridiska kostnader	0	20
Kameral förvaltning	22	34
Revisionsarvoden	2	4
Övriga förvaltningskostnader	31	80
Summa	67	139

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	15	15
Styrelsearvoden	46	44
Summa	61	60

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	382	371
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	383	372

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	66 726	66 726
Årets inköp	-1	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 725	66 726
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 836	-1 492
Årets avskrivning	-343	-344
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 179	-1 836
Utgående restvärde enligt plan	64 546	64 890
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 189</i>	<i>33 189</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 894	15 894
Taxeringsvärde mark	27 800	27 800
Summa	43 694	43 694

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	6	6
Summa	6	6

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	17	17
Försäkringspremier	4	15
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	-0
Summa	37	41

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
SEB	2020-05-28	1,01 %	2 700	3 700
SEB	2021-05-28	1,64 %	6 000	6 000
SEB	2021-05-28	1,64 %	5 000	5 000
SEB	2021-05-28	1,64 %	4 500	4 500
SEB	2021-05-28	1,64 %	6 000	6 000
Summa			24 200	25 200

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	3	1
Fastighetsskötsel	0	2
Förutbetalda avgifter/hyror	193	173
Uppvärmning	31	32
Utgiftsräntor	13	13
Summa	240	221

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	31 800	31 800
Summa	31 800	31 800

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 19

Ort och datum

Siri Andersson

Siri Andersson

Anna Malmgren

Anna Malmgren

Rebecka Lemberger Shahyar Bahremani

Rebecka Lemberger

Daniel Svanberg

Daniel Svanberg

Daniel Jarstam

Daniel Jarstam

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 09

Leif Edin

Leif Edin

Revisor