

# Årsredovisning

BRF Oxiden



2018-01-01—2018-12-31



## **Kallelse**

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Oxiden kallas härmed till ordinarie  
föreningsstämma **den 14 maj 2019 kl. 18:30**

**Lokal: Fritidslokalen**

STYRELSEN

---

## **Dagordning**

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning/andra funktionärer
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande



# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Oxiden**

Org.nr. 716406-8509

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

## Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1978. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Keramikfatet 1 i Oxie i Malmö kommun, som byggdes år 1982 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med tomträtt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningen upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018. På stämman deltog 28 medlemmar varav röstberättigade var 22 inklusive 1 fullmakt och vi saknade många medlemmar.

#### Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Conny Blomhage	Ordförande	vald t.o.m. 2019
Johan Bergqvist	V. Ordförande	vald t.o.m. 2019
Kjell Leismar	Sekreterare	vald t.o.m. 2020
Eva Jönsson	Ledamot	vald t.o.m. 2020
May-Lis Rabzelj	Ledamot	vald t.o.m. 2019
Anders Adrielsson	Suppleant	vald t.o.m. 2020
Henriette Guldbek.Angelin	Suppleant	vald t.o.m. 2019

Firmatecknare är ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten.

Som föreningens revisor valdes Katarina Björkman och som suppleant valdes Rose-Marie Johansson, båda för en tid av ett år. Grant Thornton Sverige AB valdes som extern revisor för föreningen.


Valberedningen har varit Ivan Rabzelj, Jesper Jukic .

Föreningens fastighet som byggdes 1982 består av radhuslägenheter i 1-2 plan. I fastigheten finns 99 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. En föreningslokal finns. Total bostadsyta 9 819 kvm och lokalyta 115 kvm. Föreningen äger inte marken utan den hyrs av kommunen med tomträttsavtal som löper t.o.m. år 2021. I föreningens fastigheter finns 99 garageplatser. Till varje lägenhet tillhör ett garage. Det finns 36 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och så finns det 15 parkeringsplatser som används som gästparkeringar.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

#### Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Örehus AB	Teknisk förvaltare
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Ownit, Bredbandsbolaget	Bredband, kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Föreningens säte är i Oxie. 

## Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga spisfläktar har levererats och respons från medlemmarna som är väldigt nöjda. Målningsarbetet på förråden och panelbyte och med hörngavlar är klart. Vi har också beställt att reparera staket runt gungorna och förändringar i en del rabatter detta kommer att ske under våren 2019

### Övriga händelser

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts har 2 gånger vår och höst och av styrelsen tillsammans med medarbetare från Örehus Fastighetsförvaltning AB. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats därefter omgående.

Föreningen anlidade ett VVS företag med resurser för att genomföra byte av fjärrvärmecentral. Av någon anledning har detta företag så mycket att göra så det har brustit i sitt ansvarstagande som har dragit ut på tiden av färdigställande. Styrelsen hållit inne kapital på fakturor. VVS företaget har visat bristande intresse i att färdigställa värmecentralen. Därför har styrelsen anlitat en jurist för att lösa frågan och alla förhandlingar är klara och värmecentralen är färdig idag.

### Under året har underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan:

Målningsarbetet på förråden och panelbyte och med hörngavlar är klart.

Vi har också beställt att reparera staket runt gungorna och förändringar i en del rabatter detta kommer att ske under våren 2019.

Föreningslokalen har också fått ny kyl.

Det har också monterat in en värmeväxlare i föreningslokalen.

### Medlemsinformation

Avgifterna har under året varit oförändrade. Inget beslut taget avseende någon höjning under 2018

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 152 (150).

En del medlemmar har gjort stora förändringar i sina lägenheter som man inte får lov att göra som kan medföra stora risker för lägenheterna. Styrelsen anser att det är var och en som skall ansvara för vad man ändrar i sina lägenheter.

### Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för det gångna året och vi kommer att fortsätta med den upprustning av fastigheten som vi påbörjat enligt den underhållsplan som finns.

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 452	7 435	7 327	7 330
Resultat efter finansiella poster	-940	-1 320	723	596
Soliditet (%)	9,60	11,35	15,21	12
Resultat i % av nettoomsättningen	-12,61	-17,75	9,86	8
Balansomslutning	39 350	41 554	39 690	41 144
Kassalikviditet (%)	73,38	228,91	127,28	103
Fond för yttre underhåll	0	50	51	0
Avgift per kvm	629	629	629	629
Lån per kvm	3 524	3 866	3 222	3 433

Definitioner av nyckeltal, se noter *8/14*

## Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 355 956	50 463	3 632 985	-1 320 188
Disponering enl. stämmans beslut:			-1 269 725	1 320 188
Reservering till underhållsfond		770 000		
Ianspråktagande av underhållsfonden		-820 463		
Årets resultat				-940 248
Belopp vid årets utgång	2 355 956	0	2 363 260	-940 248

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 363 260
Årets resultat	-940 248
	<hr/>
	1 423 012

Styrelsens förslag till disposition:

Reservering till underhållsfond	770 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-770 000
Balanseras i ny räkning	1 423 012
	<hr/>
	1 423 012

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. *nr*



**Brf Oxiden**

Org.nr. 716406-8509

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 452 106	7 435 318
<b>Summa rörelseintäkter</b>		7 452 106	7 435 318
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-6 734 760	-7 090 116
Övriga externa kostnader		-159 110	-79 983
Personalkostnader	5	-154 280	-150 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-821 945	-821 945
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-7 870 095	-8 142 328
<b>Rörelseresultat</b>		-417 989	-707 010
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 259	-613 179
<b>Summa finansiella poster</b>		-522 259	-613 178
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-940 248	-1 320 188
<b>Årets resultat</b>		<b>-940 248</b>	<b>-1 320 188</b>

**Brf Oxiden**

Org.nr. 716406-8509

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader	6	35 343 647	36 165 592
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>35 343 647</u>	<u>36 165 592</u>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andel i Riksbyggen

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

Andel i Riksbyggen		2 500	2 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>2 500</u>	<u>2 500</u>

**Summa anläggningstillgångar**

35 346 147 36 168 092

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och kundfordringar		65 850	6 350
Övriga fordringar	7	1 175	1 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		424 809	366 078
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>491 834</u>	<u>373 603</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

Kassa och bank	8	3 512 387	5 011 835
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>3 512 387</u>	<u>5 011 835</u>

**Summa omsättningstillgångar**

4 004 221 5 385 438

**SUMMA TILLGÅNGAR****39 350 368 41 553 530** *mt*

**Brf Oxiden**

Org.nr. 716406-8509

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2018-12-31

2017-12-31

Not

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

2 355 956

2 355 956

0

50 463

2 355 956

2 406 419

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

2 363 260

3 632 985

-940 248

-1 320 188

1 423 012

2 312 797

**Summa eget kapital**

3 778 968

4 719 216

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

9

30 114 694

34 481 694

30 114 694

34 481 694

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

9

4 492 000

1 092 000

297 348

706 527

170 192

18 766

0

41 024

497 166

494 303

5 456 706

2 352 620

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****39 350 368****41 553 530**

M

**Brf Oxiden**

Org.nr. 716406-8509

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-417 989	-707 010
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		821 945	821 945
Erhållen ränta mm		0	1
Erlagd ränta		-522 259	-613 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> -118 303	<hr/> -498 243
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-59 500	10 502
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-58 731	279 989
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-409 179	288 945
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		113 265	-57 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> -532 448	<hr/> 23 540
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<hr/> 0	<hr/> 0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		0	4 044 162
Amortering långfristiga lån		-967 000	-1 092 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -967 000	<hr/> 2 952 162
<b>Förändring av likvida medel</b>		-1 499 448	2 975 702
Likvida medel vid årets början		5 011 835	2 036 133
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>3 512 387</b>	<hr/> <b>5 011 835</b>

2/4

# Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Värderingsprinciper

##### Materiella anläggningstillgångar

##### Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Antal år

80

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 60 år. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 80 år och rak avskrivning.

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

##### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % på verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 144 500 kr.

##### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet eller 7 812 kr per småhus (lgh) för bostadsdelen.

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	6 180 972	6 180 972
Hysesintäkter lokaler, momsfr	43 350	45 964
Hysesint garage/p-plats momsfr	273 150	272 850
Uppvärmning	581 928	581 928
Kabel-TV/Internet	338 580	338 580
Pantsättnings-/Överlåtelseavgift	24 432	13 826
Övriga intäkter	9 694	1 198
	<hr/> 7 452 106	<hr/> 7 435 318

24

# Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

## NOTER

<b>Not 3 Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsskötsel och städning	685 218	616 781
Löpande underhåll	323 989	212 325
Periodiskt underhåll (not 4)	2 050 241	2 812 516
Elavgifter	78 770	72 485
Fjärrvärme	1 096 507	1 053 580
Vatten	301 272	300 844
Sophämtning	220 677	205 430
Fastighetsförsäkring	110 277	107 992
Kabel-TV	226 311	226 212
Bredband	120 795	118 800
Tomträttsavgälder	712 356	712 356
Förvaltning	156 619	150 493
Fastighetsskatt	651 728	500 302
	<u>6 734 760</u>	<u>7 090 116</u>

<b>Not 4 Specifikation periodiskt underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bostäder	1 763 638	1 656 643
Lokaler	35 164	32 000
Gemensamma utrymmen	146 818	0
Installationer	0	387 482
Huskropp utvändigt	62 500	736 391
Markytor	24 746	0
Garage och p-platser	17 375	0
	<u>2 050 241</u>	<u>2 812 516</u>

<b>Not 5 Personal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Föreningen har ingen anställd personal.		
Styrelsearvode	113 754	112 000
Revisorarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	6 000	6 000
Sociala kostnader	31 526	29 284
Summa	<u>154 280</u>	<u>150 284</u>

## Noter till balansräkningen

<b>Not 6 Byggnader</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	49 704 286	49 704 286
Utgående anskaffningsvärden	49 704 286	49 704 286
Ingående avskrivningar	-13 538 694	-12 716 749
Årets avskrivningar	-821 945	-821 945
Utgående avskrivningar	-14 360 639	-13 538 694
Redovisat värde	<u>35 343 647</u>	<u>36 165 592</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	30 393 000	24 354 000
Byggnader	<u>56 504 000</u>	<u>42 353 000</u>
	<u>86 897 000</u>	<u>66 707 000</u>

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Keramikfatet 1 i Oxie. Marken innehas med tomträtt. Värdeår 1982. 

## Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

### NOTER

Not 7	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 175	1 175
		<u>1 175</u>	<u>1 175</u>

Not 8	Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
	Kassa	2 428	1 063
	Handelsbanken	3 438 258	4 951 172
	Bank	71 701	59 600
		<u>3 512 387</u>	<u>5 011 835</u>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Swedbank Hypotek	2855778201	1,65 %	2019-11-25	3 400 000	0
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Swedbank	2853737506	1,53 %	2020-03-25	8 036 622	500 000
Stadshypotek	-276206-201893	1,06 %	2021-04-25	8 285 072	500 000
Stadshypotek	-276206-162326	1,43 %	2022-09-01	14 885 000	92 000
				<u>34 606 694</u>	<u>1 092 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

30 114 694

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

29 146 694

Föreningen har ett lån som har förfallodag under 2019. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfallodagen.

### Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 062 000	46 062 000
	Summa ställda säkerheter	<u>46 062 000</u>	<u>46 062 000</u>

### Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet  
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder *an*

**Brf Oxiden**

Org.nr. 716406-8509

**NOTER**

Malmö 2019-04-16

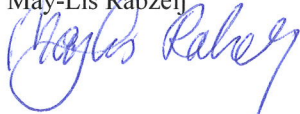
Conny Blomhage



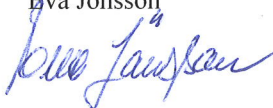
Kjell Leismar



May-Lis Rabzelj



Eva Jönsson



Carl-Johan Bergqvist



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



Katarina Björkman  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oxiden,  
org.nr 716406-8509

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2018 för Bostadsrättsföreningen Oxiden. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat om föreningens verksamhet har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om föreningens interna kontroll har varit tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö 2019 - 04-26



Katarina Björkman  
Föreningsrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oxiden  
Org.nr. 716406-8509

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oxiden för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oxiden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2019- 04-25

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

## Lite att tänka på. vad som gäller

### Vad som ingår

- ❖ Insidan ansvarar Bostadsrättsinnehavaren själv för.
- ❖ Bostadsrättsförsäkringen står föreningen för.  
Men ni måste själv teckna en egen Hemförsäkring.
- ❖ El och vatten installation skall utföras av behörig fackman.
- ❖ Skötsel av tomt ansvarar var och en för. Rent och snyggt  
För allas trivsel.
- ❖ Packningar till kranar ej över 10 år (Fm Mattsson och Mora)
- ❖ Vitvaror kyl frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin och tumlare, tar  
Vaktmästare hand om och ställs på angiven plats. Mitt parkeringen.
- ❖ Husshållsavfall och papper slängs i våra avfallsmoloker. **Inte utanför.**  
Övrigt och större saker ombesörjer var och en för, lämnas på Sopstation.
- ❖ Container har vi 1–2 gånger om året (vår och höst)

### Kontakta Styrelsen:

- ❖ Om du kommer efter med avgiften.
- ❖ Skall införskaffa större Bad-pool.
- ❖ Sätta upp något på Husfasaden, eller ändra utseende på fasaden.
- ❖ Större elarbeten såsom byte El-central.
- ❖ Bygga uterum fodras byggnadslov och godkännande av styrelsen av  
dessa ritningar.
- ❖ För att ta bort väggar krävs godkännande av styrelsen, och ev. bygglov.
- ❖ Bygga plank högre än 1,2 meter, mur högre än 0,4 meter och stödmur.  
Oavsett höjd skall godkännas av styrelsen. Eventuellt bygglov kan behövas.
- ❖ För besiktning efter avslutat arbete, vid att ni fått beviljat tillstånd.
- ❖ Andrahandsuthyrning av bostadsrätten skall godkännas av styrelsen.
- ❖ Övriga frågor skicka mail, eller lägg det skriftligt i förenings brevlåda.  
Så får ni ett skriftligt svar så fort som möjligt.
- ❖ Det skall vara tillsyn av lägenhet innan någon ny medlem tillträder  
I föreningen och efter förändringar i lägenheten.

## **Trivsel:**

- ❖ Hög musik, spela inte så det stör grannarna, särskilt under sommaren. När alla har dörrar och fönster öppna, och så klart övrig tid.
- ❖ När det gäller husdjur såsom katter och hundar skall dessa hållas under Uppsikt. Ni ansvarar för ert husdjur och vissa kan bli rädda. Ni skall visa hänsyn.
- ❖ Bostadsrättsinnehavaren har även tillgång till föreningens gemensamma fritidslokal. Som ni kan hyra, se hemsida.
- ❖ Stadgar och regler och övrig information hittar ni på föreningens hemsida. Något oklart kontakta styrelsen.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00