

Årsredovisning

BRF Oxiden



2016-01-01—2016-12-31

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är balansräkning, resultaträkning och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn tagen till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Långfristiga fordringar utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.


Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkter som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskiftet och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. 

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Oxiden kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma **den 3 maj 2017 kl. 19:00**

Lokal: Fritidslokalen

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens 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, samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
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 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- 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 8 juli 2016.

En extra föreningsstämma hölls den 14 mars 2016. 12 lägenheter var närvarande, 16 röstberättigade varav en var fullmakt. Stämman röstade fram första beslutet avseende antagandet av föreningens nya stadgar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2016. På stämman deltog 30 medlemmar varav röstberättigade var 40 inklusive 2 fullmakter. Stämman röstade fram andra beslutet avseende antagandet av föreningens nya stadgar.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Conny Blomhage	Ordförande	vald t.o.m. 2017
Kjell Leismar	Sekreterare	vald t.o.m. 2018
Sven-Ingvar Andersson	Ledamot	vald t.o.m. 2018
May-Lis Rabzelj	Ledamot	vald t.o.m. 2017
Johan Bergqvist	Ledamot	vald t.o.m. 2017
Eva Jönsson	Suppleant	vald t.o.m. 2018
Paula Högström	Suppleant	vald t.o.m. 2017

Firmatecknare är ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten.


För föreningens räkning 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 Kerstin Leismar och Ivan Rabzelj.

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:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Örehus AB	Teknisk förvaltare
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Ownit, Canal Digital	Bredband, kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar 

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

Föreningens säte är i Oxie.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi hade ett eldhärjat hus med 3 st lägenheter att ta hand om. Styrelsen har haft byggmöte med byggföretaget en gång i månaden där Länsförsäkringar också har varit med. Styrelsen har haft besiktningar på de åtgärder som man haft under tiden av återuppbyggnad av brandhuset. Under året har föreningen dessutom haft kostnader för färdigställandet av brandhuset samt övrigt underhåll av fastigheten.

Övriga händelser

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 31.05.2016 och 2016.09.28 av styrelsen tillsammans med medarbetare från Örehus Fastighetsförvaltning AB. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats under hösten.

Vi har också haft konsultbesiktning av lägenheter där man har rivit bärande väggar. Medlemmen har inte haft tillstånd att riva dessa väggar.

Föreningen blev drabbad av flera blixtar/nedslag under natten till midsommardag då åskan gick. Flera lägenheter blev drabbade mer eller mindre, men det största var att fjärrvärmecentralen blev utslagen och trasig. Styrelsen har blivit tvungen att beställa en ny fjärrvärmecentral. Allt detta blev negativt ekonomiskt för föreningen.

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

Vi har också fortsatt med att renovera fasaden på enskilda förråd med målning och panelbyte. Detta år var etapp två av tre.

Styrelsen har beställt nya lampor i fritidslokal.

Större kostnader av brandhuset med ålderskostnader m.m

Medlemsinformation

Avgifterna har under året varit oförändrade. Inget beslut taget avseende någon höjning under 2017.


Under året har 12 (8) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 150 (146).

Styrelsen har konsulterat en jurist som har tagit fram ett avtal som skall gälla för framtiden av ändringar i föreningens lägenheter där var och en får ta sitt ansvar för vad de ändrar i sin lägenhet. I många fall av ändringar tillstånd av styrelsen.

Styrelsen har därför beslutat att alla större förändringar av föreningens lägenheter skall medlemmen skriva på ett avtal mellan medlemmen och styrelsen för större åtgärder och förändringar som görs i lägenheten enligt ordningsregler, stadgar och lagar.

Styrelsen beslutade också att göra en inventering hur lägenheterna ser ut idag, efter 35 års eventuella förändringar i lägenheterna så vi vet vilket skick lägenheterna är i. 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. 

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 327	7 330	7 148	7 446
Resultat efter finansiella poster	723	596	-242	-562
Soliditet (%)	15,21	12	12	13
Resultat i % av nettoomsättningen	9,86	8	-3	-7
Balansomslutning	39 690	41 144	40 601	40 546
Kassalikviditet (%)	127,28	103	91	100
Fond för yttre underhåll	51	0	257	1356

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 355 956	0	2 365 168	595 715
Disponering enl. stämmans beslut:			544 801	-595 715
Reservering till underhållsfond		770 000		
Ianspråktagande av underhållsfonden		-719 086		
Årets resultat				722 564
Belopp vid årets utgång	2 355 956	50 914	2 909 969	722 564

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 909 970
Årets resultat	722 564
	<hr/>
	3 632 534

Styrelsens förslag till disposition:

Reservering till underhållsfond	770 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-770 451
Balanseras i ny räkning	3 632 985
	<hr/>
	3 632 534

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

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 327 212	7 329 913
Övrig intäkt		1 527 820	1 145 937
Summa rörelseintäkter		8 855 032	8 475 850
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-6 408 070	-6 153 080
Övriga externa kostnader		-119 907	-60 162
Personalkostnader	5	-149 519	-145 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-821 945	-821 945
Summa rörelsekostnader		-7 499 441	-7 180 583
Rörelseresultat		1 355 591	1 295 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-633 033	-699 700
Summa finansiella poster		-633 027	-699 552
Resultat efter finansiella poster		722 564	595 715
Årets resultat		722 564	595 715

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

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

Byggnader och mark

Not

2016-12-31

2015-12-31

6

36 987 537

37 809 482

Summa materiella anläggningstillgångar

36 987 537

37 809 482

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i Riksbyggen

2 500

2 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 500

2 500

Summa anläggningstillgångar

36 990 037

37 811 982

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och kundfordringar

16 852

12 435

Övriga fordringar

7

21 080

1 178

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

626 162

1 512 015

Summa kortfristiga fordringar

664 094

1 525 628

Kassa och bank

8

Kassa och bank

2 036 133

1 806 558

Summa kassa och bank

2 036 133

1 806 558

Summa omsättningstillgångar

2 700 227

3 332 186

SUMMA TILLGÅNGAR**39 690 264****41 144 168** *AM*

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 355 956	2 355 956
Fond för yttre underhåll		50 914	0
Summa bundet eget kapital		<u>2 406 870</u>	<u>2 355 956</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 909 970	2 365 168
Årets resultat		722 564	595 715
Summa fritt eget kapital		<u>3 632 534</u>	<u>2 960 883</u>
Summa eget kapital		6 039 404	5 316 839
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>31 529 532</u>	<u>32 621 532</u>
Summa långfristiga skulder		31 529 532	32 621 532
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 092 000	1 092 000
Leverantörsskulder		417 582	1 342 019
Skatteskulder		40 844	41 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>570 902</u>	<u>730 076</u>
Summa kortfristiga skulder		2 121 328	3 205 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 690 264	41 144 168

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 resultatdisposition.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 53 144 500 kr.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter bostäder	6 065 448	6 082 538
Hysesintäkter lokaler, momsfr	46 300	44 227
Hysesint garage/p-plats momsfr	272 420	272 211
Uppvärmning	581 928	581 928
Kabel-TV	338 580	338 580
Pantsättnings-/Överlåtelseavgift	21 284	10 428
Övriga intäkter	1 252	1
	<u>7 327 212</u>	<u>7 329 913</u>

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

NOTER

Not 3 Drift- och fastighetskostnader	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel och städning	575 358	587 228
Löpande underhåll	1 692 995	1 520 315
Periodiskt underhåll (not 4)	770 451	719 096
Elavgifter	78 630	87 610
Fjärrvärme	988 491	921 920
Vatten	267 896	311 500
Sophämtning	227 958	223 711
Fastighetsförsäkring	103 646	82 533
Kabel-TV	223 938	226 630
Bredband	120 645	119 838
Tomträttsavgälder	712 356	712 356
Förvaltning	145 404	140 040
Fastighetsskatt	500 302	500 303
	<u>6 408 070</u>	<u>6 153 080</u>

Not 4 Specifikation periodiskt underhåll	2016-12-31	2015-12-31
Bostäder	25 879	47 059
Lokaler	183 884	8 613
Gemensamma utrymmen	37 958	0
Installationer	37 363	183 609
Huskropp utvändigt	429 178	435 015
Garage och p-platser	56 189	44 800
	<u>770 451</u>	<u>719 096</u>

Not 5 Personal	2016-12-31	2015-12-31
Föreningen har ingen anställd personal.		
Styrelsearvode	110 750	111 250
Revisorarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	6 000	5 000
Sociala kostnader	29 769	26 146
Summa	<u>149 519</u>	<u>145 396</u>

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 6 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 704 286	49 704 286
Utgående anskaffningsvärden	49 704 286	49 704 286
Ingående avskrivningar	-11 894 804	-11 072 859
Årets avskrivningar	-821 945	-821 945
Utgående avskrivningar	-12 716 749	-11 894 804
Redovisat värde	36 987 537	37 809 482
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	24 354 000	24 354 000
Byggnader	42 353 000	42 353 000
	66 707 000	66 707 000

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

Not 7 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Övrig kortfristig fordran	19 896	0
Skattekonto	1 184	1 178
	21 080	1 178

Not 8 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	8 980	4 489
Handelsbanken	1 979 553	1 770 469
Bank	47 600	31 600
	2 036 133	1 806 558

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

NOTER**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2654342829	1,93 %	2017-08-25	11 024 838	92 000
Swedbank Hypotek	2854951015	2,33 %	2018-04-25	9 160 072	500 000
Swedbank Hypotek	2855778201	1,65 %	2019-11-25	3 400 000	0
Swedbank Hypotek	2853737506	1,53 %	2020-03-25	9 036 622	500 000
				<u>32 621 532</u>	<u>1 092 000</u>

Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del

31 529 532

Om 5 år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut uppgå
till

27 161 532

Övriga noter**Not 10 Ställda säkerheter****2016-12-31****2015-12-31**

Fastighetsinteckningar

46 062 000

46 062 000

Summa ställda säkerheter

46 062 00046 062 000**Not 11 Eventualförpliktelser**

Det finns inga ansvarsförbindelser.

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder *Ans*

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509


NOTER

Malmö 2017-03-28


Conny Blomhage


May-Lis Rabzelj


Sven-Ingvar Andersson


Kjell Leismar


Carl-Johan Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2017

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 2016 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 att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är 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 den 29/3 2017

Katarina Björkman
Föreningsrevisor

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Normalt avsätts 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevanta för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Årsredovisningen är framställd av Öreus Fastighetsförvaltning AB.

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

Öreus Fastighetsförvaltning AB, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00

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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 den 31 mars 2017

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor