

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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 14 maj 2019. På stämman deltog 27 medlemmar varav röstberättigade var 27 och vi saknade många medlemmar.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Conny Blomhage	Ordförande	vald t.o.m. 2021
Johan Bergqvist	V. Ordförande	vald t.o.m. 2021
Kjell Leismar	Sekreterare	vald t.o.m. 2020
Eva Jönsson	Ledamot	vald t.o.m. 2020
May-Lis Rabzelj	Ledamot	vald t.o.m. 2021
Anders Adrielsson	Suppleant	vald t.o.m. 2020
Henriette Guldbek.Angelin	Suppleant	vald t.o.m. 2021

Firmatecknare är ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 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

Vi har gjort en besiktning på samtliga lekplatser i föreningen och detta gav generellt negativt resultat och lekplatserna måste förnyas. Styrelsen kommer tillbaka i ärendet under våren 2020. Vi har också satt upp skyltar på alla lekplatserna och att det rökförbud enligt ny lagstiftning från 1 juli.

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. Vi har också haft container under vår och höst. Den 1 juli fick alla medlemmar nya gröna parkeringskort till era gäster.

Under våren har vi fått nya staket runt gungorna på lekplatserna.

Föreningen har också agerat i den borttagna busshållplatsen på fajansvägen vi har fått svar av Malmö Kommun som har skickat ärendet vidare till Region Skåne.

Under året har underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan:

Målningsarbetet på fönsterblecken i fritidslokalen

Vi har också beställt göra slamsugning/remspolning av ca 160/170 dagvattenbrunnar/spolbrunnar under våren 2020 vi har också beställt Brandbesiktning av alla garage.

Medlemsinformation

Avgifterna har under året varit oförändrade. Inget beslut taget avseende någon höjning under 2020.

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 152 (152).

En del medlemmar har gjort stora förändringar i sina lägenheter. Styrelsen anser att det är var och en som skall ansvara för vad man ändrar i sina lägenheter. Det är också gällande regelverk i vad man ändrar i lägenheten som gäller.

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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 435	7 452	7 435	7 327
Resultat efter finansiella poster	894	-940	-1 320	723
Soliditet (%)	12,44	9,60	11,35	15,21
Resultat i % av nettoomsättningen	12,02	-12,61	-17,75	9,86
Balansomslutning	37 547	39 350	41 554	39 690
Kassalikviditet (%)	27,76	73,38	228,91	127,28
Fond för yttre underhåll	0	0	50	51
Avgift per kvm	629	629	629	629
Lån per kvm	3 210	3 524	3 866	3 222

Definitioner av nyckeltal, se noter

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	0	2 363 259	-940 248
Disponering enl. stämmans beslut:			-940 248	940 248
Reservering till underhållsfond		770 000		
Ianspråktagande av underhållsfonden		-770 000		
Årets resultat				894 294
Belopp vid årets utgång	2 355 956	0	1 423 011	894 294

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 423 011
Årets resultat	894 294
	<hr/>
	2 317 305

Styrelsens förslag till disposition:

Reservering till underhållsfond	770 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-324 125
Balanseras i ny räkning	1 871 430
	<hr/>
	2 317 305

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

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 434 790	7 452 106
Summa rörelseintäkter		7 434 790	7 452 106
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-4 963 861	-6 734 760
Övriga externa kostnader		-73 447	-159 110
Personalkostnader	5	-213 906	-154 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-821 945	-821 945
Summa rörelsekostnader		-6 073 159	-7 870 095
Rörelseresultat		1 361 631	-417 989
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 337	-522 259
Summa finansiella poster		-467 337	-522 259
Resultat efter finansiella poster		894 294	-940 248
Resultat före skatt		894 294	-940 248
Årets resultat		894 294	-940 248

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

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

Byggnader

Not

2019-12-31

2018-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

6

34 521 702

35 343 647

34 521 702

35 343 647

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i Riksbyggen

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 500

2 500

2 500

2 500

Summa anläggningstillgångar

34 524 202

35 346 147

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

7

0

65 850

1 175

1 175

415 815

424 809

416 990

491 834

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

8

2 605 611

3 512 387

2 605 611

3 512 387

Summa omsättningstillgångar

3 022 601

4 004 221

SUMMA TILLGÅNGAR**37 546 803****39 350 368**

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

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

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 355 956	2 355 956
Summa bundet eget kapital		<u>2 355 956</u>	<u>2 355 956</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 423 011	2 363 260
Årets resultat		894 294	-940 248
Summa fritt eget kapital		<u>2 317 305</u>	<u>1 423 012</u>
Summa eget kapital		4 673 261	3 778 968
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>21 986 072</u>	<u>30 114 694</u>
Summa långfristiga skulder		21 986 072	30 114 694
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 528 622	4 492 000
Leverantörsskulder		367 743	297 348
Skatteskulder		295 851	170 192
Övriga skulder		57 734	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>637 520</u>	<u>497 166</u>
Summa kortfristiga skulder		10 887 470	5 456 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 546 803	39 350 368

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 361 631	-417 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		821 945	821 945
Erlagd ränta		-467 337	-522 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 1 716 239	<hr/> -118 303
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		65 850	-59 500
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		8 994	-58 731
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		70 395	-409 179
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		323 747	113 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 2 185 225	<hr/> -532 448
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-3 092 000	-967 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -3 092 000	<hr/> -967 000
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-906 775	-1 499 448
Kvar att fördela		3 512 387	5 011 835
			0
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 2 605 611	<hr/> 3 512 387

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 21,4 % 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 8 049 kr per småhus (lgh) för bostadsdelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder	6 175 822	6 180 972
Hysesintäkter lokaler, momsfri	37 100	43 350
Hysesint garage/p-plats momsfri	279 514	273 150
Uppvärmning	581 418	581 928
Kabel-TV/Internet	338 704	338 580
Pantsättnings-/Överlåtelseavgift	19 212	24 432
Övriga intäkter	3 020	9 694
	<hr/> 7 434 790	<hr/> 7 452 106

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

NOTER

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel och städning	665 568	685 218
	Löpande underhåll	186 458	323 989
	Periodiskt underhåll (not 4)	324 125	2 050 241
	Elavgifter	91 606	78 770
	Fjärrvärme	1 042 359	1 096 507
	Vatten	391 697	301 272
	Sophämtning	241 633	220 677
	Fastighetsförsäkring	113 737	110 277
	Kabel-TV	234 942	226 311
	Bredband	142 028	120 795
	Tomträtsavgälder	712 356	712 356
	Förvaltning	165 624	156 619
	Fastighetsskatt	651 728	651 728
		<u>4 963 861</u>	<u>6 734 760</u>

Not 4	Specifikation periodiskt underhåll	2019	2018
	Bostäder	0	1 763 638
	Lokaler	0	35 164
	Gemensamma utrymmen	0	146 818
	Huskropp utvändigt	36 183	62 500
	Markytor	11 330	24 746
	Garage och p-platser	276 612	17 375
		<u>324 125</u>	<u>2 050 241</u>

Not 5	Personal	2019	2018
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Styrelsearvode	162 750	113 754
	Revisorarvode	3 500	3 000
	Övriga arvoden	7 000	6 000
	Sociala kostnader	40 656	31 526
	Summa	<u>213 906</u>	<u>154 280</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	49 704 286	49 704 286
	Utgående anskaffningsvärden	49 704 286	49 704 286
	Ingående avskrivningar	-14 360 639	-13 538 694
	Årets avskrivningar	-821 945	-821 945
	Utgående avskrivningar	-15 182 584	-14 360 639
	Redovisat värde	<u>34 521 702</u>	<u>35 343 647</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	30 393 000	30 393 000
	Byggnader	<u>56 504 000</u>	<u>56 504 000</u>
		<u>86 897 000</u>	<u>86 897 000</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	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 175	1 175
		<u>1 175</u>	<u>1 175</u>

Not 8	Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
	Kassa	3 125	2 428
	Handelsbanken	2 520 972	3 438 258
	Handelsbanken extra konto	81 514	71 701
		<u>2 605 611</u>	<u>3 512 387</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank Hypotek	2853737506	1,53 %	2020-03-25	7 536 622	500 000
Swedbank Hypotek	2855778201	1,074 %	2020-11-25	1 400 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	201893	1,06 %	2021-04-25	7 785 072	500 000
Stadshypotek	162326	1,43 %	2022-09-01	14 793 000	92 000
				<u>31 514 694</u>	<u>1 092 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

21 986 072

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

26 054 694

Föreningen har två lån som har förfallodag under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	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

Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

NOTER

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Händelser efter balansdagen

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Malmö

Conny Blomhage

Kjell Leismar

May-Lis Rabzelj

Eva Jönsson

Carl-Johan Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Katarina Björkman
Förtroendevald revisor