

# Årsredovisning

BRF Oxiden

2013-01-01—2013-12-31

# 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 23 april 2014 kl 19.00.**

**Lokal: Fritidslokalen**

STYRELSEN

---

## Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens överskott eller underskott enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
13. Fråga om stämman skall välja ordförande
14. Fråga om arvode till styrelseledamöter och revisorer, samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
15. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning/andra funktionärer
18. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden
19. Avslutning



# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Oxiden

Styrelsen får härmed avge redovisning för förenings verksamhet under räkenskapsåret  
2013-01-01—2013-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Keramikfatet 1, i vilka man upplåter bostäder och lägenheter till medlemmar. Föreningens fastigheter byggdes år 1982 och består av 99 st bostadsrätter. Total lägenhetsyta 9 819 kvm. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB.

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/4 2013 i fritidslokalen, Fajansvägen 135 i Oxie. Närvarande på stämman var 32 röstberättigade medlemmar samt två genom fullmakter. Totalt 42 st röster.

#### Styrelsen under verksamhetsåret

Conny Blomhage	Ordförande
Sven-Ingvar Andersson	Vice ordförande
Kjell Leismar	Sekreterare
May-Lis Rabzelj	Ledamot
Johan Bergqvist	Ledamot
Jimmy Holmgren	Suppleant
Eva Jönsson	Suppleant

I tur för omval vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Ingvar Andersson, Kjell Leismar samt styrelsesuppleant Eva Jönsson.

Styrelsen har under året haft 13 styrelsesammanträden.

Styrelsen har också under året haft minst 8 företagsträffar med olika leverantörerna såsom Eltel, Ownit, Canal Digital, Malmö Plåt och Portinstallatören.

#### Firmatecknare, två i förening

Firman tecknas, förutom av styrelsen tillsammans, av styrelsens ledamöter två i förening. 

## **Revisorer**

**Ordinarie**  
Katarina Björkman

**Suppleanter**  
Rose-Marie Johansson

samt revisionsbyrån Grant Thornton Sweden AB

## **Valberedning**

Ivan Rabzelj och Kerstin Leismar.

## **Medlemsantal - Lägenhetsöverlåtelser**

Vid årets slut var medlemsantalet 147 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid stämman har varje bostadsrätt två röster.

Medlemmar som innehar en bostadsrätt gemensamt har en röst vardera. Rösträtt får utövas av medlem direkt eller av annan person som befullmäktigat en röst vardera. Person som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll får företräda denne som ombud, dock så får ingen vara ombud för mer än en medlem.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 8 st.

## **Väsentliga händelser under året**

I slutet av 2012 bildade bostadsrättsföreningen Oxiden ett nätverk för grannsamverkan. Det var svårt vid den tidpunkten att hitta frivilliga observatörer för detta. Föreningens styrelseledamöter ställde upp som observatörer med förväntan att föreningens medlemmar kommer att avlösa dem.

## **Installation för framtiden**

En extra föreningsstämma hölls under november 2012 då stämman fattade beslutet om anskaffning av fiberteknik. Under våren 2013 har föreningen installerat fibernätverk i samtliga lägenheter. Installationen har gjorts av Ownit och Canal Digital. Fiber-tv har erbjudits genom Canal Digital och där medlemmarna har fått möjlighet att ha HD-kanaler emot beställning av HD-box som var och en har får bekosta själv.

## **Löpande underhåll under 2013**

Ett stort underhållsarbete av garagetaken har genomförts under hösten. Styrelsen har kunnat konstatera att taken var i mycket sämre skick än vad de fått besked om vid besiktningen. Styrelsen hade tänkt genomföra renoveringen i tre steg men så blev det inte, utan de blev tvungna att genomföra allt på en gång. *Ag*

Under hösten har styrelsen också jobbat med att se till att garagen skall bli riktigt uppfräschade med nya portar som kommer att monteras och färdigställas under våren 2014.

Samtliga trädgårdsgrupper vid lekplatserna har blivit slipade och målade.

Medlemsbladet Oxiden har utkommit med 8 nummer.

### **Fritidslokalen**

Under hösten har det varit Zumba på måndagskvällar med stor succé och så har det även varit på torsdagskvällarna då Viktväktarna har sin aktivitet som håller på att spränga lokalen fast de går ner i vikt.

Loppis har styrelsen arrangerat under september och november månad

### **Årsavgifter**

Den 1 juli 2013 höjdes årsavgiften med 240 kronor med anledning av stämmobeslutet att installera fibernät i samtliga lägenheter.

### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Den årliga stadgeenliga besiktningen har utförts vid följande tillfällen 28/5, 27/8 och 25/9. Styrelsen har konstaterat att det fanns alltför många höga träd och buskar på tomterna och har därför i samråd med berörda medlemmar tagit bort dessa träd och buskar under hösten. På föreningens allmänna områden har styrelsen även tagit bort tråkiga buskar, stenlagt vissa partier och planterat låga buskar och träd.

### **Förväntad framtida utveckling**

Vi kommer att fortsätta med löpande underhåll av fastigheten.  
Garageportar kommer att bytas under våren 2014.

Att samtliga bostadsrättsinnehavare i vår förening har uppsikt och kontroll i sina lägenheter när det gäller droppande kranar och rörläckage i kök, våtutrymmen och rörgropen. Gemensamt kan vi förhindra stora vattenskador och höga kostnader för vår bostadsrättsförening.

### **Ekonomi**

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning. ✎

## Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rörelsens intäkter	7 446	7 037	6 969	6 962	6 909
Rörelsens kostnader	-6 846	-5 555	-5 332	-4 663	-4 771
Finansiella poster, netto	-1 162	-1 232	-1 585	-1 417	-1 901
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0
Årets resultat	-562	250	52	882	237
Likvida medel & placeringar	656	1 170	1 337	2 341	3 369
Skulder till kreditinstitut	34 274	35 364	36 456	37 614	40 164
Fond för yttre underhåll	1 356	1 366	2 040	1 768	1 897
Fastighetens taxeringsvärde	77 977	77 977	79 079	79 079	79 079

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	1 813 269
Årets resultat	-561 778
<b>Summa</b>	<b>1 251 491</b>

Styrelsen förslår följande disposition


Överföring till fond för yttre underhåll	770 000
Uttag ur yttre fond för utfört underhåll	-1 868 714
Balanseras i ny räkning	2 350 205
<b>Summa</b>	<b>1 251 491</b> <i>MM</i>



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Intäkter	Not 1	7 445 562	7 037 028
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-2 826 275	-2 351 696
Tomträttsavgäld	Not 4	-712 356	-712 356
Löpande underhåll	Not 5	-181 754	-452 412
Periodiskt underhåll	Not 6	-1 868 714	-780 333
Kommunal fastighetsavgift		-583 882	-586 863
Avskrivningar	Not 7	-672 503	-670 971
<b>Summa fastighetskostnader</b>		-6 845 484	-5 554 631
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>		<b>600 078</b>	<b>1 482 398</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		6 383	15 768
Räntekostnader		-1 168 239	-1 247 861
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 161 856	-1 232 093
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-561 778</b>	<b>250 305</b>
Statlig inkomstskatt	Not 8	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-561 778</b>	<b>250 305</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b><u>Tillgångar</u></b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>			
Byggnader	Not 9	39 453 372	40 125 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 453 372</b>	<b>40 125 875</b>
<b><u>Finansiella anläggningstillgångar</u></b>			
Andelar Riksbyggen		2 500	2 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 455 872</b>	<b>40 128 375</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>			
Kundfordringar		9 410	7 241
Avgifts- och hyresfordringar		2 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	584	8 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	422 054	375 234
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>434 048</b>	<b>390 639</b>
<b><u>Kassa och bank</u></b>	Not 12		
Kassa och bank		656 033	1 170 161
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>656 033</b>	<b>1 170 161</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 090 081</b>	<b>1 560 800</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 545 953</b>	<b>41 689 175</b>

*mw*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b><u>Eget kapital och skulder</u></b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Insatskapital		2 355 956	2 355 956
Fond för yttre underhåll		1 355 690	1 366 023
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 711 646</b>	<b>3 721 979</b>
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat		1 813 269	1 552 630
Årets resultat		-561 778	250 305
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 251 491</b>	<b>1 802 935</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 963 137</b>	<b>5 524 914</b>
<b>Skulder</b>			
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	33 181 565	34 272 015
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 14	1 092 000	1 092 000
Leverantörsskulder		608 464	379 538
Depositioner		31 440	0
Skatteskuld		48 274	0
Övriga kortfristiga skulder		38 772	25 127
Förutbetalda avgifter		512 998	309 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	69 303	86 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 401 251</b>	<b>1 892 245</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>35 582 816</b>	<b>36 164 260</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 545 953</b>	<b>41 689 175</b>
<b>Ställda säkerheter för skuld i kreditinstitut</b>			
Pantbrev i fastighet		46 062 000	46 062 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga 

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 53 144 500 kr.

<b>NOT 1 Intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Årsavgifter bostäder	6 180 972	6 088 876
Lokaler	46 100	32 355
Garage och p-platser	271 541	271 313
Kabeltv	53 460	53 460
Uppvärmning	581 928	581 928
Internetanslutning	142 560	0
Ersättning försäkringssärende	158 391	0
Övriga intäkter	10 610	9 096
<b>Summa</b>	<b>7 445 562</b>	<b>7 037 028</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENING OXIDEN  
716406-8509

<b>NOT 2 Drift</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Material i fastighetsskötsel och städning	116 252	66 807
Fastighetsskötsel, entreprenad	418 576	418 577
Fastighetsskötsel, extra debitering	0	688
Snöberedskap	76 883	98 151
Städning	10 356	604
Brandlarmskostnader	210	0
Bevakningskostnader	3 678	1 642
El	90 280	83 128
Uppvärmning	927 002	888 561
Vatten	287 437	118 890
Sophämtning	221 052	217 087
Fastighetsförsäkring	80 106	74 942
Kabel-TV	179 214	83 083
Bredband	79 353	0
Administrativ förvaltning	129 451	124 198
Löner och ersättningar (not 3)	146 921	92 103
Förbrukningsinventarier	2 133	0
Trycksaker	4 648	4 134
Konsultkostnader	6 550	0
Övriga förvaltningskostnader	8 026	8 742
Aktivitetskostnader	6 120	28 639
Bankkostnader	5 715	3 280
Revisionsarvode externt	16 018	13 031
Övriga kostnader	10 294	25 409
<b>Summa</b>	<b>2 826 275</b>	<b>2 351 696</b>

**Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	111 250	66 000
Föreningsvald revisor	3 000	2 250
Övriga förtroendevalda	5 000	4 000
Sociala kostnader	27 671	19 853
<b>Summa</b>	<b>146 921</b>	<b>92 103</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENING OXIDEN

716406-8509

## NOT 4 Tomträttsavgäld

Från och med den 1 januari 2012 höjdes tomträttsavgälden till 712 356 kr per år.

<b>NOT 5 Löpande underhåll</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Reparation bostäder,lokaler	33 003	31 773
Reparation gemensamma utrymmen	12 321	1 381
Reparation installationer	34 494	27 083
Reparationer hus utvändigt	5 571	7 721
Reparationer markytor	112 560	105 561
Reparationer garage och p-plats	2 513	6 704
Reparationer försäkringsskador *	-18 708	272 189
<b>Summa löpande underhåll</b>	<b>181 754</b>	<b>452 412</b>

\* Felperiodiserad fg år

<b>NOT 6 Periodiskt underhåll</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Periodiskt underhåll installationer	155 449	0
Periodiskt underhåll hus utvändigt	85 193	667 270
Periodiskt underhåll markytor	23 638	52 875
Periodiskt underhåll garage och p-plats	1 604 434	60 188
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b>1 868 714</b>	<b>780 333</b>

## NOT 7 Avskrivningar

Avskrivning på byggnaden sker enligt 60-årig progressiv avskrivningsplan.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Avskrivning byggnad	672 503	670 971
<b>Summa</b>	<b>672 503</b>	<b>670 971</b>

## NOT 8 Statlig inkomstskatt

Schablonmässig inkomstbeskattning för bostadsrättsföreningar är slopad från och med 1 januari 2007.

Detta innebär att beskattning endast sker på inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

**NOT 9 Byggnader**

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	48 229 042	-8 103 167	-672 503	t.o.m. 2068	P	39 453 372
Ombyggnad 1	1 242 000	-1 242 000		1989-2008	R	0
Ombyggnad 2	150 000	-150 000				0
Ombyggnad 3	83 244	-83 244				0
<b>Summa</b>	<b>49 704 286</b>	<b>-9 578 411</b>	<b>-672 503</b>			<b>39 453 372</b>

Ombyggnad 1 (fönsterinklädning), Ombyggnad 2 (målning), Ombyggnad 3 (EF 2000)

P=Progressiv avskrivningsplan

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 704 286	49 704 286
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 704 286</b>	<b>49 704 286</b>

<b>Ackumulerade avskrivningar byggnad</b>		
Ingående avskrivningar	-9 578 411	-8 907 440
Årets avskrivningar	-672 503	-670 971
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 250 914</b>	<b>-9 578 411</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 453 372</b>	<b>40 125 875</b>
Taxeringsvärde byggnader	47 584 000	47 584 000
Taxeringsvärde mark	30 393 000	30 393 000
	<u>77 977 000</u>	<u>77 977 000</u>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar  
Värdeår: 1982

<b>NOT 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Skattekonto	584	268
Skattefordran	0	7 896
<b>Summa</b>	<u>584</u>	<u>8 164</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENING OXIDEN

716406-8509

<b>NOT 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Förutbetald tomträttsavgäld	356 178	356 178
Förutbetald kabeltv	55 976	19 056
Förutbetald bredband	9 900	0
<b>Summa</b>	<b>422 054</b>	<b>375 234</b>

<b>NOT 12 Kassa och bank</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Handkassa	6 698	5 100
Bank	649 335	1 165 061
<b>Summa</b>	<b>656 033</b>	<b>1 170 161</b>

<b>NOT 13 Eget kapital</b>	<b>Insats kapital</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat Resultat</b>	<b>Utgående Resultat</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	2 355 956	1 366 023	1 552 630	250 305
Förändringar under året				
<i>Disponering efter stämmobeslut:</i>			260 638	-250 305
Balanseras i ny räkning				
Avsättning till yttre fond		770 000		
Uttag ur fond för utförda åtgärder		-780 333		
Årets resultat				-561 778
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 355 956</b>	<b>1 355 690</b>	<b>1 813 268</b>	<b>-561 778</b>

**NOT 14 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Justeras</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
Swedbank Hypotek AB	1 901 033	3,05	rörlig	0
Se-banken	10 535 072	3,82	2014-06-28	500 000
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
Swedbank Hypotek AB	11 300 838	3,21	2014-09-25	92 000
Swedbank Hypotek AB	10 536 622	2,67	2015-05-13	500 000
	<b>34 273 565</b>			<b>1 092 000</b>

Årets amortering uppgick till 1 092 000 kr.

Föreningen har under början av år 2014 tagit ett nytt lån på 1,5 Mkr för att finansiera garageporterna.

Amortering de närmaste 5 åren kommer att ske med ca 1 100 000 kr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca 30 273 565 kr. *mt*



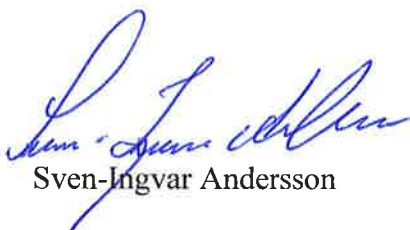
**NOT 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Upplupet löpande underhåll	0	4 493
upplupet styrelsearvode	14 833	0
Upplupen intern revision	3 000	2 250
Upplupet övrigt arvode	1 000	0
Upplupen extern revision	13 000	12 000
Upplupen snöröjning	0	53 562
Upplupen sophämtning	0	424
Upplupen arbetsgivaravgift	5 917	707
Upplupen räntekostnad	31 553	12 970
<b>Summa</b>	<b>69 303</b>	<b>86 406</b>

Malmö 2014-03-23 .



Conny Blomhage



Sven-Ingvar Andersson



May-Lis Rabzelj



Kjell Leismar



Carl-Johan Bergqvist

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits.

Malmö 2014 - 04-01



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB



Katarina Björkman

Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

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

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2013 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 23/3 2014

  
Katarina Björkman  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Oxiden för år 2013.

### **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 väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. 

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Oxiden för år 2013.

### **Styrelsens ansvar**

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

### **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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

Malmö den 1 april 2014



Boel Hansson  
Auktoriserad revisor

### **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**