

Årsredovisning

BRF Oxiden

2014-01-01–2014-12-31

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 21 april 2015 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Oxiden, org.nr. 716406-8509, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2 december 2005.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2014. På stämman deltog 29 medlemmar varav röstberättigade var 29 inklusive 2 fullmakter.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Conny Blomhage	Ordförande	vald t.o.m. 2015
Kjell Leismar	Sekreterare	vald t.o.m. 2016
Sven-Ingvar Andersson	Ledamot	vald t.o.m. 2016
May-Lis Rabzelj	Ledamot	vald t.o.m. 2015
Johan Bergqvist	Ledamot	vald t.o.m. 2015
Eva Jönsson	Suppleant	vald t.o.m. 2016
Jimmy Holmberg	Suppleant	vald t.o.m. 2015

Firmatecknare är ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 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. *ms*

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat (förlust) beror på att föreningen under året har bytt ut samtliga garageportar. Under året har föreningen dessutom haft kostnader för färdigställandet av garagetaken samt övrigt underhåll av fastigheterna

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2014.05.27 och 2014.08.26 av styrelsen tillsammans med medarbetare från Örehus Fastighetsförvaltning AB. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats under hösten.

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

Nya Garageportar	1 125 211
Tilläggsventilation i blå förråden	18 759
Takrensning av hängrännor.	26 375
Renovering av gemensam lokal	101 536
Totalt	1 271 881

Föreningen har en 20 årig underhållsplan.

Nedanstående tabell redovisar större planerade (ej beslutade) underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan. *Underhållsplanen är ett dokument som styrelsen reviderar och beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter samt årtal för genomförandet kan ändras.* Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2014 års penningvärde.

Byggnadsdel	Senast Utfört	2015	2016	2017	2018	2019	2020-2021	2022-2023	2014-2025
Mark					18			254	
Fasader	2012	143						569	556
Fönster	2000	594						174	
Yttertak	2011			30				43	
Lägenheter				347					
Gemensamheter	2014	15		8			8	233	
Installationer	2014 kabeltv		10 335	20				119	
Total Kostnad		752	10 335	405	18	0	12	1 392	556

mf

Medlemsinformation

Avgifterna har under året varit oförändrade. Inget beslut taget avseende någon höjning under 2015. Under året har 8 (8) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 146 (147).

Flerårsöversikt

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning, tkr	7 418	7 446	7 037	6 969	6 962
Rörelseresultat, tkr	740	600	1 482	1 360	2 122
Resultat efter finansiella poster, tkr	-242	-562	250	52	882
Soliditet, %	12	12	13	12	12
Likviditet, %	91	100	82	92	110
Balansomslutning, tkr	40 601	40 546	41 689	42 687	44 028
Fond för yttre underhåll, tkr	257	1 356	1 366	2 040	1 768

Definitioner till nyckeltalen

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 350 204
Årets resultat	<u>- 242 012</u>
Totalt	2 108 192

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts enl uh-plan:	770 000
Från fond för yttre underhåll återföres:	- 1 026 976
I ny räkning balanseras:	2 365 168

Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med	14 964
Fond för yttre underhåll minskar med	256 976

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

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. *mm*

Resultaträkning	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 417 992	7 445 562
Summa rörelseintäkter		7 417 992	7 445 562
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-5 617 927	-5 966 557
Övriga externa kostnader	3	-93 148	-59 503
Personalkostnader och arvoden	4	-144 961	-146 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-821 945	-672 503
Summa rörelsekostnader		-6 677 981	-6 845 484
Rörelseresultat		740 011	600 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 933	6 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-987 956	-1 168 239
Summa finansiella poster		-982 023	-1 161 856
Resultat efter finansiella poster		-242 012	-561 778
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-242 012	-561 778 <i>mg</i>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	38 631 427	39 453 372
Summa materiella anläggningstillgångar		38 631 427	39 453 372
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i Riksbyggen		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		38 633 927	39 455 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 973	11 410
Övriga fordringar	6	26 717	584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	422 050	422 054
Summa kortfristiga fordringar		455 740	434 048
<i>Kassa och bank</i>	8	1 511 091	656 033
Summa omsättningstillgångar		1 966 831	1 090 081
SUMMA TILLGÅNGAR		40 600 758	40 545 953

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 355 956	2 355 956
Fond för yttre underhåll		256 976	1 355 690
Summa bundet eget kapital		2 612 932	3 711 646
Fritt Eget Kapital			
Balanserat resultat		2 350 204	1 813 269
Årets resultat		-242 012	-561 778
Summa fritt eget kapital		2 108 192	1 251 491
Summa eget kapital		4 721 124	4 963 137
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	33 714 565	33 181 565
Summa långfristiga skulder		33 714 565	33 181 565
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 092 000	1 092 000
Leverantörsskulder		489 959	608 464
Aktuella skatteskulder		22 849	48 274
Övriga skulder	11	0	70 212
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	12	560 260	582 301
Summa kortfristiga skulder		2 165 068	2 401 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 600 758	40 545 953
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Ställda säkerheter	13		
Fastighetsinteckningar		46 062 000	46 062 000
Summa ställda säkerheter		46 062 000	46 062 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>an</i>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämnförhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,6

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll


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

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för 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. 

Not 1 Nettoomsättning	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostäder	6 176 217	6 180 972
Hysesintäkter lokaler	39 450	46 100
Hysesintäkter garage/p-platser	271 826	271 541
Uppvärmning	581 928	581 928
Kabeltv/Internetanslutning	338 580	196 020
Pantavgifter/Överlåtelse	9 991	10 606
Övriga intäkter	0	158 395
Summa	<u>7 417 992</u>	<u>7 445 562</u>

Not 2 Drift- Fastighetskostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel och städning	617 012	625 955
Löpande underhåll/Reparationer	223 818	181 754
Periodiskt underhåll <i>se nedan</i>	1 475 627	1 868 714
Uppvärmning	891 894	927 002
El	85 174	90 280
Vatten	243 583	287 437
Sophämtning	225 030	221 052
Tomträttsavgäld	712 356	712 356
Förvaltningskostnader	134 473	129 452
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	584 380	583 882
Övrigt <i>(försäkring, kabel-tv, bredband)</i>	424 580	338 673
Summa	<u>5 617 927</u>	<u>5 966 557</u>

Specificering periodiskt underhåll	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Installation av nya tv-anlutningar	0	155 449
Periodiskt underhåll hus utvändigt	113 131	85 193
Periodiskt underhåll garage	1 144 845	1 604 434
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	172 830	0
Div periodiskt underhåll	44 821	23 638
	<u>1 475 627</u>	<u>1 868 714</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ex: Konsultkostnader, förbrukningsinventarier, extern revision, kontorsmaterial m.m.	93 148	59 503

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ingen anställd personal.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	111 000	111 250
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Lokalansvarig	5 000	5 000
Sociala kostnader	25 961	27 671
Summa	<u>144 961</u>	<u>146 921</u>

Not 5 Byggnader

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Keramikfatet 1. Marken innehas med tomträtt.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 704 286	49 704 286
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 704 286	49 704 286
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 250 914	-9 578 411
Årets avskrivningar	-821 945	-672 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 072 859	-10 250 914
Utgående redovisat värde byggnader	38 631 427	39 453 372

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 77 977 000 kr. Värdeår 1982.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/småhus	47 584 000	30 393 000	77 977 000
Lokaler	0	0	0
	<u>47 584 000</u>	<u>30 393 000</u>	<u>77 977 000</u>

Not 6 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fordran Vasyd	25 687	0
Skattekonto	1 030	584
	<u>26 717</u>	<u>584</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Tomträttsavgäld	356 178	356 178
Kabel-TV	55 972	55 976
Bredband	9 900	9 900
Summa	<u>422 050</u>	<u>422 054</u>

MP

Not 8 Kassa och bank	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Handelsbanken	1 488 118	637 335
Handelsbanken	22 000	12 000
Handkassa	973	6 698
Summa	<u>1 511 091</u>	<u>656 033</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	2 355 956	1 355 690	1 813 269	-561 778
Under året erlagda insatser				
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			536 935	561 778
Avsättning under året enligt UH-plan		770 000		
Årets uttag motsvarande per. UH		-1 868 714		
Årets resultat				-242 012
Belopp vid årets utgång	<u>2 355 956</u>	<u>256 976</u>	<u>2 350 204</u>	<u>-242 012</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<u>Långgivare</u>		
Swedbank Hypotek	1 500 000	0
Swedbank Hypotek	1 901 033	1 901 033
Swedbank Hypotek	10 036 622	10 536 622
Swedbank Hypotek	11 208 838	11 300 838
Swedbank Hypotek	10 160 072	10 535 072
Summa	<u>34 806 565</u>	<u>34 273 565</u>
Avgår kortfristig del	1 092 000	1 092 000
Varav långfristig del	33 714 565	33 181 565

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 1,1 Mkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca 32 Mkr.

Lånen som löper med rörlig ränta har i februari 2015 slagits samman till ett lån. Lånet är bundet på en löptid av 5 år och till en fast ränta på 1,65 %.

Not 11 Övriga skulder

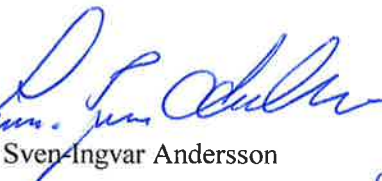
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Deposition	0	31 440
Källskatt december	0	22 246
Arbetsgivaravgift december	0	16 526
Summa	<u>0</u>	<u>70 212</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Extern revision	7 500	13 000
Styrelsearvode	14 582	14 833
Arvode intern revisor	3 000	3 000
Övrigt arvode	1 000	1 000
Arbetsgivareavgifter	5 838	5 917
Räntekostnader	32 832	31 553
Förskottsbetalda avgifter/hyror	495 508	512 998
Summa	<u>560 260</u>	<u>582 301</u>

Not 13 Ställda säkerheter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Uttagna pantbrev i fastighet	46 062 000	46 062 000
Varav obelånade	<u>0</u>	<u>0</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>46 062 000</u>	<u>46 062 000</u>

Malmö 2015-03-25


Conny Blomhage


Sven-Ingvar Andersson



May-Lis Rabzelj


Kjell Leismar


Carl-Johan Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-26


Katarina Björkmån
Av föreningen vald revisor


Boel Hansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

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

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2014 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 26/3 2015



Katarina Björkman
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oxiden

Org.nr. 716406-8509

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oxiden för år 2014.

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


Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

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 2014 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 för föreningen. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Oxiden för år 2014.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den *26 mars 2015*

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Til styrelsen

Inledningsvist vil jeg takke styrelsen for et godt arbejde med forvaltning og vedligeholdelse af foreningen.

I forbindelse med den kommende generalforsamling, fremsættes følgende tre forslag, som jeg ønsker, at styrelsen og dets medlemmer skal tage stilling til.

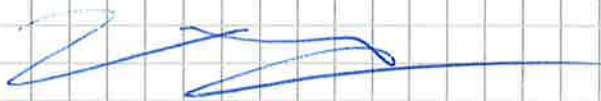
① I forbindelse med udskiftning af garagedørene blev det efterfølgende muligt at gå fra den ene garage til den anden. Set i lyset af al det forebyggende arbejde der foregår for at begrænse indbrud mv., er det et problem, at en evt. tyv uhindret vil få adgang til mindst 5-6 garager, blot ved at få adgang til den ene garage. Jeg foreslår derfor, at der isættes noget som kan hindre den frie gennemgang garagerne i mellem.

② At foreningen undersøger mulighed for Ladestation(er) til el-biler. Det foreslås at Malmø Kommune kontaktes med henblik på at kommunen bidrager med midler, som kan fremme den grønne bilisme. Eller på anden måde evt. installerer strømudtag i garagerne. Dette spørgsmål ønsker jeg at foreningens medlemmer tager stilling til ved kommende generalforsamling, evt ved en afstemning.

S2af2

③ At foreningen ser på problemer med udluftningssystemet, som ikke virker optimalt. Madlugt spredes i lejligheden på trods af at flækten kører.

- Er der en forestående udskiftning påtænkt?
- V.I. den enkelte ejer kunne forvente at få tilskud til afholdelse af udgifter såfremt ejer selv ønsker at udskifte komplet system (kasser, motorer og flækt, ca. 40.000 kr. pr. stkl.).



Fajansvæger 53

Svar på motion från Jesper Jukic, Fajansvägen 53 lgh 14

Styrelsen tackar för motionen. Motionen är i 3 olika delar svar enligt nedan:

1. Motionär vill att föreningen säkrar upp garagen så man inte kan gå emellan garagen på insidan. Det är precis detta som styrelsen har i sin kortsiktiga underhållsplan.

Styrelsen ställer sig bakom förslag 1

2. Motionären vill även att föreningen skall investera i el-laddstolpar för att snabbladda elbilar som skall placeras inom föreningens område.

Styrelsen anser att detta är en kommunal angelägenhet, att kommunen sätter upp detta vid olika offentliga platser runt om i Malmö istället.

Styrelsen yrkar avslag på förslag 2

3. Motionären vill även att vi byter till ett nytt modernare fläktsystem för optimal avluftning av matlukt som skulle kosta ca 40.000 kr per lägenhet.

Styrelsens svar är för det första gäller det för alla att byta filter i köksfläkten, samt filter i rummen. Filter får man gratis av föreningen.

Dessutom vill vi inte belasta föreningens och den enskildes ekonomi med högre avgifter. Byter man fläkt med ny kåpa får man 3.000 kr i rabatt av föreningen mot uppvisande av kvitto. Vid byte måste man kontakta vaktmästaren.

Styrelsen har en långsiktig underhållsplan att följa och hushålla med den ekonomi som står till förfogande genom de avgifter vi tar ut av medlemmarna.

Styrelsen yrkar avslag på förslag 3

Eget kapital

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

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 Örehus Fastighetsförvaltning AB.

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

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