

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

BRF Voxnan
Org nr: 769607-7986



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Voxnan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-23.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vaksamheten 1 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 172 lägenheter samt 9 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Voxnegränd 1, 7-24, 2-14 och 18-26 i Bagarmossen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector, i försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Kommun.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	summa	Varav hyresrätter
31	77	46	12	6	172	6

Garage	Cykelgarage	P-platser
13	6	11

Total tomtarea	17 361 m ²
Bostäder hyresrätt	340 m ²
Bostäder bostadsrätt	9 594 m ²
Total bostadsarea	9 934 m ²
Lokaler hyresrätt	327 m ²

Årets taxeringsvärde	154 346 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	131 968 000 kr

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Vinterskötsel	Riksbyggen
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Återvinning	Ragnsells och Suez Recycling AB
Hissar	Otis AB
Kabeltv	ComHem
Bredband	Ownit

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 356 och planerat underhåll för 532. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 596 tkr per år (156 kr/m²). I detta ingår både kostnader för planerat underhåll och kostnader för ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 478 800 tkr (47 kr/m²). För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	41 414 kr
Installationer	451 677 kr
Markytor	38 585 kr

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl Åsbrink	Ordförande	2021
Jan Malmberg	Vice ordförande	2021
Emma Holm	Sekreterare	2020
Hayat Ibrahim Gedem	Ledamot	2021
Barbro Lindqvist	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Lemby Jalloh	Suppleant	
Nina Vähä	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Lundström	Förtroendevald revisor
KPMG (huvudansvarig revisor Katrine Elbra)	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 225 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 223 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

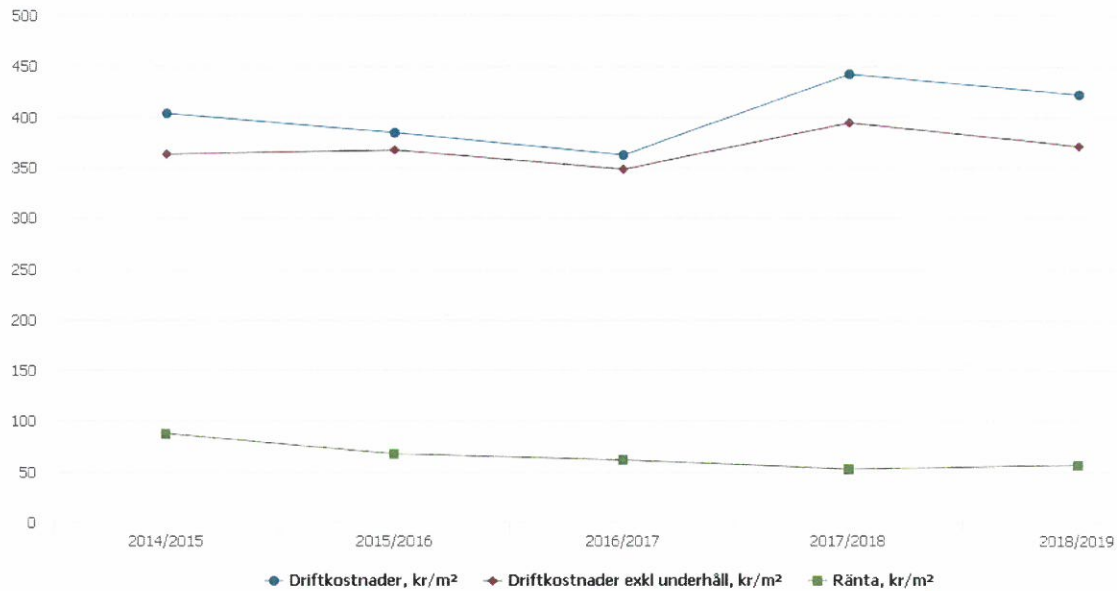
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2018 då avgifterna höjdes med 2%. Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 847 kr/m²/år.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 3 102 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 700 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	9 008	8 707	8 390	8 053	7 729
Resultat efter finansiella poster	-405	-765	597	-30	826
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	47	0	163	162	97
Balansomslutning	163 960	169 471	163 284	154 115	136 196
Soliditet %	67	65	66	70	74
Likviditet %	368	491	283	425	526
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	871	840	812	737	690
Driftkostnader, kr/m ²	423	442	362	384	403
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	371	394	348	367	363
Ränta, kr/m ²	56	52	61	67	87
Underhållsfond, kr/m ²	324	329	376	227	83
Lån, kr/m ²	5 122	5 623	5 198	4 311	3 409



Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	80 139 466	30 286 645	0	3 377 545	-2 351 939	-765 038
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-765 038	765 038
Reservering underhållsfond				478 800	-478 800	
Ianspråktagande av underhållsfond				-531 676	531 676	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-405 241
Vid årets slut	80 139 466	30 286 645	0	3 324 669	-3 064 101	-405 241

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 116 977
Årets resultat	-405 241
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-478 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	531 676
Summa	-3 469 342

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning **-3 469 342**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 007 721	8 706 513
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 438	113 985
Summa rörelseintäkter		9 136 158	8 820 498
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 337 826	-4 530 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 391 502	-1 305 386
Personalkostnader	Not 6	-155 890	-129 936
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 101 909	-3 083 148
Summa rörelsekostnader		-8 987 127	-9 049 141
Rörelseresultat		149 031	-228 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 556	1 513
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-573 828	-537 908
Summa finansiella poster		-554 272	-536 395
Resultat efter finansiella poster		-405 241	-765 038
Årets resultat		-405 241	-765 038

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	158 198 864	160 942 903
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	37 339
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	6 780
Summa materiella anläggningstillgångar		158 198 864	160 987 022
Summa anläggningstillgångar		158 198 864	160 987 022
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	429	10 160
Övriga fordringar	Not 14	337 914	267 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	293 292	264 197
Summa kortfristiga fordringar		631 635	541 539
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 129 144	7 942 441
Summa kassa och bank		5 129 144	7 942 441
Summa omsättningstillgångar		5 760 779	8 483 979
Summa tillgångar		163 959 643	169 471 001

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 426 111	110 426 111
Fond för yttre underhåll		3 324 669	3 377 545
Summa bundet eget kapital		113 750 780	113 803 656
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 064 101	-2 351 939
Årets resultat		-405 241	-765 038
Summa fritt eget kapital		-3 469 342	-3 116 977
Summa eget kapital		110 281 438	110 686 679
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	52 114 201	57 056 701
Summa långfristiga skulder		52 114 201	57 056 701
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	442 500	642 500
Leverantörsskulder	Not 18	198 521	129 568
Övriga skulder	Not 19	0	3 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	922 983	951 593
Summa kortfristiga skulder		1 564 004	1 727 621
Summa eget kapital och skulder		163 959 643	169 471 001

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	330
Stomkompletteringar; innerväggar mm	Linjär	20-50
Installationer; värme, el, vvs, ventilation mm	Linjär	20-50
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	Linjär	20-50
Inre ytskikt	Linjär	10-15
Bredband (fullt avskriven 2018/19)	Linjär	15
Trädgårdsmöbler (fullt avskriven 2017/18)	Linjär	8
Solceller	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 354 780	8 062 813
Hyror, bostäder	451 793	467 190
Hyror, lokaler	68 924	68 312
Hyror, garage	88 300	87 592
Hyror, p-platser	44 600	36 510
Hyes- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-21 405
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-7 474	-4 809
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 506	-4 084
Bränsleavgifter, bostäder	7 944	7 944
Elavgifter	3 540	3 630
Debiterad fastighetsskatt-	2 820	2 820
Summa nettoomsättning	9 007 721	8 706 513

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga avgifter	1 236	1 236
Övriga ersättningar	85 957	103 349
Fakturerade kostnader	2 520	900
Övriga rörelseintäkter	20 975	8 500
Försäkringsersättningar	17 750	0
Summa övriga rörelseintäkter	128 438	113 985

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-531 676	-482 796
Reparationer	-355 595	-315 405
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-250 304	-239 644
Tomträttsavgäld	-555 500	-555 500
Försäkringspremier	-161 116	-150 091
Kabel- och digital-TV	-61 484	-58 745
Pcb/Radonsanering	-59 599	-233 760
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 219	0
Obligatoriska besiktningar	-4 012	-80 577
Bevakningskostnader	-7 894	-7 525
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 125	0
Snö- och halkbekämpning	-181 826	-173 168
Förbrukningsinventarier	-16 615	-94 229
Vatten	-346 425	-341 552
Fastighetsel	-154 582	-145 700
Uppvärmning	-1 319 422	-1 348 724
Sophantering och återvinning	-267 699	-261 441
Förvaltningsarvode drift	-55 734	-41 815
Summa driftkostnader	-4 337 826	-4 530 671

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 035 022	-999 960
IT-kostnader	-170 524	-175 182
Arvode, yrkesrevisorer	1 000	-32 500
Övriga förvaltningskostnader	-30 481	-12 428
Kreditupplysningar	-10 400	-2 134
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 764	-44 021
Telefon och porto	-5 160	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7212	0
Medlems- och föreningsavgifter	-834	-973
Konsultarvoden	-86 173	-33 400
Bankkostnader	-4 932	-4 788
Summa övriga externa kostnader	-1 391 502	-1 305 386

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-78 750	-78 750
Sammanträdesarvoden	-3 306	-1 414
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 552	-19 497
Övriga personalkostnader	-625	0
Sociala kostnader	-35 657	-30 275
Summa personalkostnader	-155 890	-129 936

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 043 201	-3 043 201
Avskrivning Anslutningsavgifter	-37 339	-37 342
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-2 605
Avskrivning Installationer	-21 369	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 101 909	-3 083 148

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 318	1 403
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	238	110
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 556	1 513

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-573 828	-537 908
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-573 828	-537 908



**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	175 467 538	135 605 123
	175 467 538	135 605 123
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	39 862 415
Solceller	320 531	
	320 531	39 862 415
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	175 788 069	175 467 538
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 524 635	-11 481 434
	-14 524 635	-11 481 434
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 043 201	-3 043 201
Årets avskrivningar solceller	-21 369	
	-3 064 570	-3 043 201
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 589 205	-14 524 635
Restvärde enligt plan vid årets slut	158 198 864	160 942 903
Varav		
Byggnader	157 899 702	160 942 903
Solceller	299 163	
Taxeringsvärden		
Bostäder	153 000 000	131 000 000
Lokaler	1 346 000	968 000
Totalt taxeringsvärde	154 346 000	131 968 000
<i>varav byggnader</i>	<i>86 750 000</i>	<i>87 589 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>67 596 000</i>	<i>44 379 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Bredband	560 127	560 127
Dator	16 624	16 624
Trädgårdsmöbler	22 355	22 355
	599 106	599 106
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	599 106	599 106
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Bredband	-522 785	-485 446
Dator	-16 624	-16 624
Trädgårdsmöbler	-22 355	-19 750
	-561 764	-521 820
Årets avskrivningar		
Bredband	-37 339	-37 342
Trädgårdsmöbler	0	-2 605
	-37 339	-39 947
Akkumulerade avskrivningar		
Bredband	-560 127	-522 788
Dator	-16 624	-16 624
Trädgårdsmöbler	-22 355	-22 355
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-599 106	-561 767
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	37 399
Varav		
Bredband	0	37 399
Trädgårdsmöbler	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets slut	0	6 780

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	429	10 160
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	429	10 160

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	43 979	54 639
Skattekonto	293 935	212 543
Summa övriga fordringar	337 914	267 182

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	14 447	20
Förutbetalda försäkringspremier	101 218	88 816
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 813	82 380
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 758	4 928
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	40 764	41 761
Förutbetald tomträttsavgäld	46 292	46 292
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	293 292	264 197

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	5 064	1 186
Bankmedel	2 658 315	107 947
Transaktionskonto	2 465 765	7 833 308
Summa kassa och bank	5 129 144	7 942 441

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	52 556 701	57 699 201
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-442 500	-642 500
Långfristig skuld vid årets slut	52 114 201	57 056 701

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2018-12-01	10 269 826,00	-10 169 826,00	100 000,00	0,00
NORDEA	0,85%	2018-12-05	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,7%	2019-03-29	6 250 000,00	-6 100 000,00	150 000,00	0,00
NORDEA	0,85%	2019-08-14	4 500 000,00	0,00	4 500 000,00	0,00
NORDEA	0,85%	2019-09-11	5 989 375,00	0,00	122 500,00	5 866 875,00
STADSHYPOTEK	2,31%	2019-12-01	6 490 000,00	0,00	120 000,00	6 370 000,00
NORDEA	0,98%	2020-02-05	9 600 000,00	0,00	0,00	9 600 000,00
NORDEA	0,95%	2020-11-30	0,00	10 169 826,00	150 000,00	10 019 826,00
NORDEA	0,96%	2020-12-07	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	0,88%	2021-03-17	0,00	6 100 000,00	0,00	6 100 000,00
NORDEA	0,97%	2020-06-22	9 600 000,00	0,00	0,00	9 600 000,00
Summa			57 699 201,00	0,00	5 142 500,00	52 556 701,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 442 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 770 000 kr till betalning mellan 2-5 år. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	198 521	129 568
Summa leverantörsskulder	198 521	156 321

Not 19 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Avräkning hyror och avgifter	0	3 960
Summa övriga skulder	0	3 960

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	74 560	93 688
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	36 725
Upplupna elkostnader	12 019	16 552
Upplupna vattenavgifter	56 535	0
Upplupna värmekostnader	53 058	54 635
Upplupna kostnader för renhållning	31 843	29 092
Upplupna revisionsarvoden	32 500	33 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	662 468	687 401
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	922 983	951 593

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	66 323 000	66 323 000

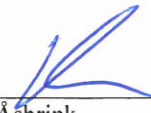
Not 22 Eventualförpliktelser

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	0	0

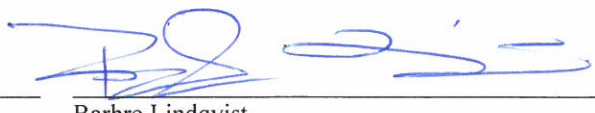
Styrelsens underskrifter

Stockholm 2020-01-27

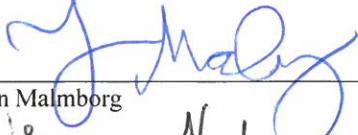
Ort och datum



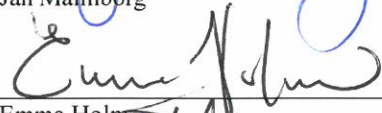
Karl Åsbrink



Barbro Lindqvist



Jan Malmberg

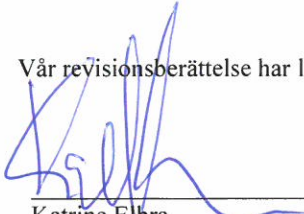


Emma Holm

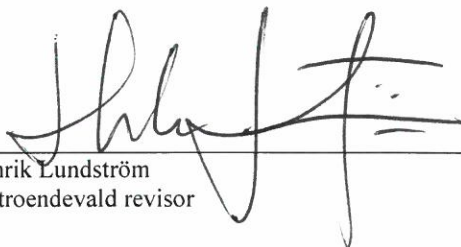


Hayat Ibrahim Geden

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-27



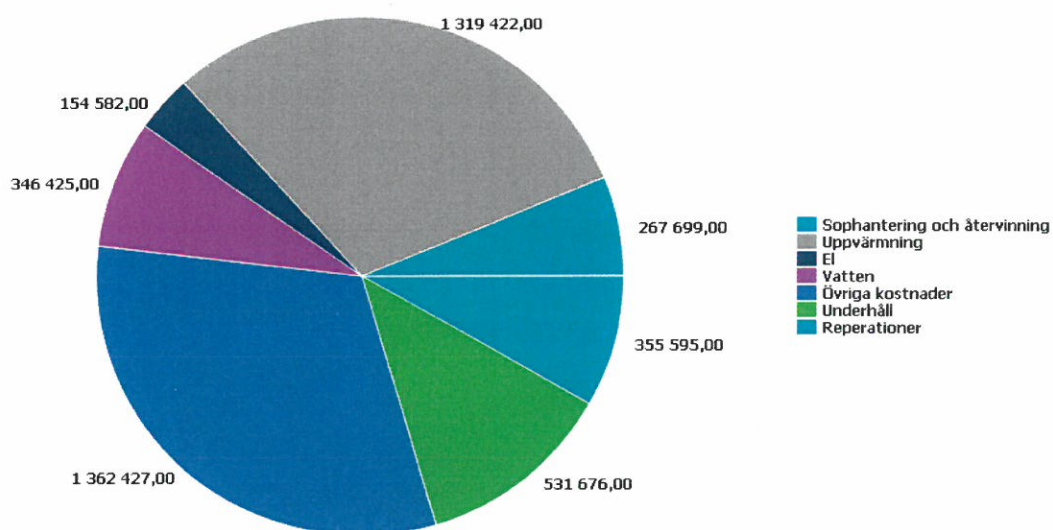
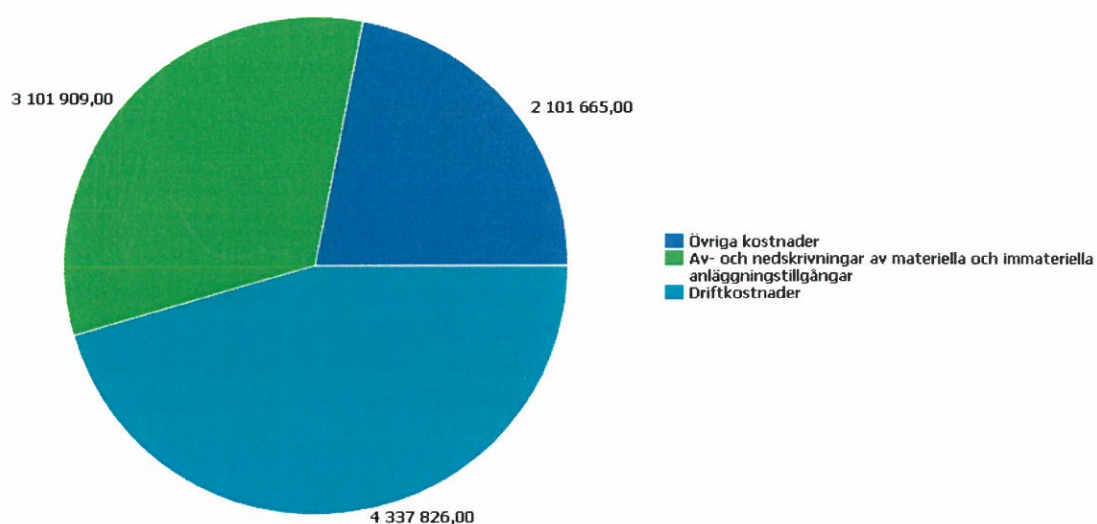
Katrine Elbra
Godkänd revisor, KPMG AB



Henrik Lundström
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 337 826	4 530 671
Övriga externa kostnader	1 391 502	1 305 386
Personalkostnader	155 890	129 936
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 101 909	3 083 148
Finansiella poster	554 272	536 395
Summa kostnader	9 541 400	9 585 536



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Voxnan, org. nr 769607-7986

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Voxnan för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Voxnan för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm 2020-01-27

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor

Henrik Lundström

Förtroendevald revisor