



Årsredovisning

Brf Oxen Mindre 27 & 28

769618-0525

Styrelsen för Brf Oxen Mindre 27 & 28 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Oxen mindre 27 och 28.

Av föreningens 61 lägenheter upplåts 59 med bostadsrätt samt två med hyresrätt, därutöver upplåter föreningen även sex kontors-/butiklokalerna och 94 garageplatser med hyresrätt.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Jonas Nordh, Ordförande

Lars Carlson

Anna Edblom

Christoffer Norman

Thomas Carlstein

Lillemoo Sjöberg

Espen Bekkebråten

Suppleant:

Ingela Carlsson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordförande och en ordinarie ledamot i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor: Ole Deurell, Auktoriserad revisor, Parameter Revision

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Katarina Eidsmo

Stefan Lautmann

Patrik Lundström

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-19

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Under året har 7 st lägenheter överlåtits.

Väsentliga händelser

Mindre underhåll och reparationer utförs löpande. Årets kostnader översteg kraftigt nivån under ett normalår vilket främst förklaras av att Stockholms Stad / Miljöförvaltningen ålagt föreningen att åtgärda uppkomna ljudstörningar i enskild medlems lägenhet.

Pågående och planerade underhålls- och renoveringsåtgärder

Föreningens garage med uthyrning av ca 94 parkeringsplatser är en viktig inkomstkälla. Extern expertis har visat att det krävs en grundläggande renovering för att garaget ska anses vara i användbart skick och inte fördyra framtida åtgärder. För att säkerställa framtida intäkter påbörjades i mars 2018 ett omfattande renoveringsarbete som slutfördes efter sommaren 2019. Uthyrning av garaget varav därav helt avstängt verksamhetsåret 2018/2019 och även under detta verksamhetsårs första två månader.

Under året påbörjades renovering av fasad och innegård samt nybyggnation av balkonger. Projekten beräknas vara slutförda innan årsskiftet 2020. Balkongerna finansierades genom ett kapitaltillskott av berörda medlemmar.

Ovanstående projekt är slutfasen i ett större renoveringsarbete som påbörjades 2012 med ett omfattande stambyte. Planen framåt är att även renovera trapphusen. Efter avslutade projekt kommer fastigheten vara i mycket gott skick för en lång tid framöver.

Redovisningsprinciper

I och med att föreningen nu genomför betydande underhållsåtgärder för garage och fasad har styrelsen beslutat att tillämpa avskrivningsplan enligt regelverk K3 innebärande en komponentindelad avskrivningsplan där underhållet skrivs av på den beräknade livslängden. I och med att garagerenoveringen avslutats ökar därmed årets avskrivningar med ca 0,7 mkr.

Kassaflödet, d v s nettot av föreningens faktiska in- och utbetalningar, påverkas inte av höjda avskrivningar. Styrelsens bedömning är att kassaflödet utgör den viktigaste parametern för en stabil föreningsekonomi. Så länge kassaflödet är positivt och tillräckligt för att, tillsammans med befintliga tillgängliga medel, möta framtida investeringsbehov bedöms föreningens ekonomi vara stabil.

Ekonomi

Per 2020-06-30 uppgick föreningens räntebärande lån till 92 Mkr och likvida medel till ca 11 Mkr. Tillgängliga likvida medel beräknas väl täcka återstående renoveringskostnad av fasad och trapphus.

Föreningens ekonomi är långsiktigt god. Kassaflödet från den löpande verksamheten och före investeringar är historiskt starkt men minskade detta och föregående räkenskapsår pga. minskade garageintäkter i samband med garagerenovering samt renoveringar av engångskaraktär. Föreningens intäkter och kassaflöde beräknas kunna ökas jämfört med tidigare år, vilket tryggar ett långsiktigt starkt kassaflöde och ger utrymme för successiv amortering av föreningens lån. Därmed är inga avgiftshöjningar planerade. Föreningen kommer inledningsvis efter avslutade projekt ha en belåning om ca 16000 kr per kvadratmeter boyta vilket kan tyckas högt men ska ställas i relation till de betydande tillgångar som föreningen besitter utöver själva bostadsrätterna, 94 garageplatser, sex kontors- och butikslokaler samt två hyresrätter. Intäkterna från dessa tillgångar överstiger föreningens räntekostnader, även i ett scenario med relativt hög ränta.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1907-2006	1807-1906	1707-1806	1607-1706
Nettoomsättning	5 950	3 827	5 298	6 136
Resultat efter finansiella poster	-2 201	-2 390	-74	1 058
Soliditet %	68	68	63	71

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% p.g.a. att garaget återförts i drift under räkenskapsåret.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	195 358 674		980 743	5 917 568	-2 389 504
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Årets kapitaltillskott		3 630 930			
Balanseras i ny räkning				-2 389 504	2 389 504
Årets resultat					-2 200 571
Belopp vid årets utgång	195 358 674	3 630 930	980 743	3 528 064	-2 200 571

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 528 065
Årets resultat	-2 200 571
<i>Summa</i>	<i>1 327 494</i>

Förslag till disposition:

anspråktagande av yttre underhållsfond	-980 743
Balanseras i ny räkning	2 308 237
<i>Summa</i>	<i>1 327 494</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	5 950 129	3 826 786
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 950 129	3 826 786
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 363 576	-2 353 602
Övriga externa kostnader	4	-557 888	-339 085
Personalkostnader	5	-131 420	-131 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 271 588	-1 571 008
Summa rörelsekostnader		-6 324 473	-4 395 116
Rörelseresultat		-374 344	-568 330
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 826 227	-1 821 174
Summa finansiella poster		-1 826 227	-1 821 174
Resultat efter finansiella poster		-2 200 571	-2 389 504
Resultat före skatt		-2 200 571	-2 389 504
Årets resultat		-2 200 571	-2 389 504

BALANSRÄKNING

1

		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	270 885 664	213 407 644
Pågående om- och tillbyggnad	7	13 484 049	52 959 227
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>284 369 713</i>	<i>266 366 871</i>
Summa anläggningstillgångar		284 369 713	266 366 871
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		137 118	128 230
Aktuella skattefordringar		–	412 515
Övriga fordringar		333 043	662 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 883	216 373
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>597 044</i>	<i>1 420 079</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 917 089	26 913 053
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>10 917 089</i>	<i>26 913 053</i>
Summa omsättningstillgångar		11 514 133	28 333 132
SUMMA TILLGÅNGAR		295 883 846	294 700 003

	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	195 358 674	195 358 674
Kapitaltillskott	3 630 930	–
Fond för yttre underhåll	980 743	980 743
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>199 970 347</i>	<i>196 339 417</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 528 065	5 917 568
Årets resultat	-2 200 571	-2 389 504
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 327 494</i>	<i>3 528 064</i>
Summa eget kapital	201 297 841	199 867 481
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 92 000 000	92 000 000
Övriga skulder	161 178	101 470
Summa långfristiga skulder	92 161 178	92 101 470
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	918 996	1 378 871
Aktuella skatteskulder	669 072	627 562
Övriga skulder	24 057	226 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	812 702	497 652
Summa kortfristiga skulder	2 424 827	2 731 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	295 883 846	294 700 003

KASSAFLÖDESANALYS

1

2019-07-01
2020-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-374 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	2 271 588
Erlagd ränta	-1 826 227
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>71 017</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	410 521
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	165 998

Kassaflöde från den löpande verksamheten 647 536

Investeringsverksamheten

Erhållna kapitaltillskott	3 630 930
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 274 431

Kassaflöde från investeringsverksamheten -16 643 501

Årets kassaflöde -15 995 965

Likvida medel vid årets början 26 913 053

Likvida medel vid årets slut 10 917 088

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,34% av anskaffningsvärdet.

Avsättningar

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde med reducering för årets gjorda avskrivningar på fastigheten.

Not 2	Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
	Årsavgifter	2 820 882	2 638 002
	Hyresintäkter bostäder	211 899	304 867
	Hyresintäkter lokaler	916 148	775 093
	Hyresintäkter garage	1 869 292	–
	Övriga intäkter	131 908	108 824
		5 950 129	3 826 786

Not 3	Driftkostnader	2019/2020	2018/2019
	Städning	71 740	69 296
	Hissar	57 432	69 519
	Reparationer	411 115	466 732
	Underhåll	836 700	3 929
	El	203 312	85 157
	Värme	847 737	847 668
	Vatten	66 882	56 132
	Sophämtning och grovsopor	111 994	38 549
	Försäkring	52 690	44 045
	Kabel-TV	14 536	14 355
	Bredband	65 622	65 853
	Teknisk förvaltning	1 715	66 754
	Ekonomisk förvaltning	96 264	103 271
	Garagedrift	187 015	5 420
	Fastighetskatt	251 650	251 650
	Kommunal fastighetsavgift	87 169	78 603
	Sotning	–	86 670
		3 363 573	2 353 603

Not 4	Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
	Förbrukningsinventarier	135 717	1 746
	Revisionsarvoden	29 631	32 441
	Advokat och konsultarvoden	227 175	208 635
	Bankkostnader	8 671	7 400
	Övriga kostnader	139 000	88 863
	Annonsering garaget	17 695	–
		557 889	339 085

Not 5	Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	100 000	100 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	31 420	31 420
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>131 420</i>	<i>131 420</i>

I tillägg till ordinarie arvode har även ett projektarvode utgått om 400 tkr plus sociala avgifter. Beloppet redovisas som del av pågående om och tillbyggnadskostnad

Not 6	Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
	Ingående anskaffningsvärden, byggnader	110 092 559	110 092 559
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	59 749 608	–
	Utgående anskaffningsvärden, byggnader	169 842 167	110 092 559
	Ingående avskrivningar, byggnader	-8 170 635	-6 599 627
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 271 588	-1 571 008
	Utgående avskrivningar, byggnader	-10 442 223	-8 170 635
	Ingående anskaffningsvärden, mark	111 485 720	111 485 720
	Utgående anskaffningsvärden, mark	111 485 720	111 485 720
	Redovisat värde	270 885 664	213 407 644
	Taxeringsvärden byggnader	75 918 000	75 918 000
	Taxeringsvärden mark	143 247 000	143 247 000
	Inköp avser garagerenovering och passersystem		

Not 7	Pågående om- och tillbyggnad	2020-06-30	2019-06-30
	Garage	59 092 707	52 959 228
	Aktivering av garage	-59 092 707	–
	Vind	181 491	–
	Fasad	7 494 468	–
	Balkonger	5 766 371	–
	Ventilation	41 721	–
		13 484 051	52 959 228

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2020-06-30	2019-06-30
	SEB, ränta 0,54%, slutbet. dag 2020-12-28	7 000 000	7 000 000
	SEB, ränta 2,51%, slutbet. dag 2028-09-28	20 000 000	20 000 000
	SEB, ränta 0,54%, slutbet. dag 2020-12-28	20 000 000	20 000 000
	SEB, ränta 3,02%, slutbet. dag 2025-06-28	20 000 000	20 000 000
	SEB, ränta 1,70%, slutbet. dag 2023-01-28	25 000 000	25 000 000
		92 000 000	92 000 000

Not 9	Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	92 000 000	92 000 000
	Summa ställda säkerheter	92 000 000	92 000 000

Not 10	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020

Jonas Nordh

Thomas Carlstein

Espen Bekkebråten

Lars Carlson

Lillemoo Sjöberg

Anna Edblom

Christoffer Norman

Min revisionsberättelse har lämnats

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	ry8Driwov-S1wwSiviv
Document	ÅR Brf Oxen Mindre 27 & 28 ver201202.pdf
Pages	13
Sent by	Ronja Persson

Signing parties

Lars Carlson	lars.carlson@axflow.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Jonas Nordh	jonas.nordh@hotmail.com	Method: Email	Action: Sign
Thomas Carlstein	thomas.carlstein@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Lillemoosjöberg	lillemoosjoberg@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Christoffer Norman	christoffer.norman@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Anna Edblom	anna.edblom@white.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Espen Bekkebråten	espen@twofatboys.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Ole Deurell	ole.deurell@parameterrevision.se	Method: BankID SE	Action: Sign

Activity log

E-mail invitation sent to jonas.nordh@hotmail.com

2020-12-04 13:13:44 CET,

E-mail invitation sent to lars.carlson@axflow.com

2020-12-04 13:13:44 CET,

E-mail invitation sent to christoffer.norman@gmail.com

2020-12-04 13:13:44 CET,

E-mail invitation sent to anna.edblom@white.se

2020-12-04 13:13:44 CET,

E-mail invitation sent to espen@twofatboys.se

2020-12-04 13:13:44 CET,

E-mail invitation sent to ole.deurell@parameterrevision.se

2020-12-04 13:13:44 CET,

E-mail invitation sent to lillemoosjoberg@gmail.com

2020-12-04 13:13:44 CET,

E-mail invitation sent to thomas.carlstein@gmail.com

2020-12-04 13:13:44 CET,

Clicked invitation link Lars Carlson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36 Edge/18.18363,2020-12-04 13:14:18 CET,IP address: 212.181.26.214

Document viewed by Lars Carlson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36 Edge/18.18363,2020-12-04 13:14:19 CET,IP address: 212.181.26.214

Document signed by Per Lars Martin Carlson

Birth date: 1959/02/09,2020-12-04 13:14:46 CET,

Clicked invitation link Christoffer Norman

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_2_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-12-04 13:18:26 CET,IP address: 188.150.23.52

Document viewed by Christoffer Norman

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_2_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-12-04 13:18:27 CET,IP address: 188.150.23.52

Document signed by CHRISTOFFER NORMAN

Birth date: 1987/09/09,2020-12-04 13:18:46 CET,

Clicked invitation link Espen Bekkebråten

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-12-04 13:19:36 CET,IP address: 94.234.36.88

Document viewed by Espen Bekkebråten

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-12-04 13:19:37 CET,IP address: 94.234.36.88

Document signed by ESPEN BEKKEBRÅTEN

Birth date: 1969/08/13,2020-12-04 13:20:07 CET,

Clicked invitation link Thomas Carlstein

Mozilla/5.0 (Linux; U; Android 10; sv-se; Redmi 8 Build/QKQ1.191014.001) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/71.0.3578.141 Mobile Safari/537.36 XiaoMi/MiuiBrowser/12.6.2-gn,2020-12-04 13:20:23 CET,IP address: 78.79.247.35

Document viewed by Thomas Carlstein

Mozilla/5.0 (Linux; U; Android 10; sv-se; Redmi 8 Build/QKQ1.191014.001) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/71.0.3578.141 Mobile Safari/537.36 XiaoMi/MiuiBrowser/12.6.2-gn,2020-12-04 13:20:24 CET,IP address: 78.79.247.35

Clicked invitation link Jonas Nordh

Amazon CloudFront,2020-12-04 13:23:30 CET,IP address: 178.197.228.128

Document signed by Jonas Nordh

2020-12-04 13:23:46 CET,IP address: 178.197.228.128

jonas.nordh@hotmail.com

Clicked invitation link Lillemoo Sjöberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-12-04 13:38:34 CET,IP address: 188.151.223.76

Document viewed by Lillemoo Sjöberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-12-04 13:38:34 CET,IP address: 188.151.223.76

Document signed by LILLEMÖO SJÖBERG

Birth date: 1967/02/20,2020-12-04 13:39:13 CET,

Clicked invitation link Anna Edblom

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_6_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-12-04 14:22:50 CET,IP address: 94.234.39.225

Document viewed by Anna Edblom

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_6_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-12-04 14:22:51 CET,IP address: 94.234.39.225

Document signed by Anna Edblom

Birth date: 1975/09/11,2020-12-04 14:23:32 CET,

E-mail invitation sent to thomas.carlstein@gmail.com

2020-12-04 15:34:41 CET,

Document signed by THOMAS CARLSTEIN

Birth date: 1958/09/11,2020-12-04 15:39:47 CET,

Clicked invitation link Ole Deurell

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-12-04 16:10:22 CET,IP address: 185.45.120.6

Document viewed by Ole Deurell

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-12-04 16:10:23 CET,IP address: 185.45.120.6

Document signed by Ole Deurell

Birth date: 1954/11/21,2020-12-04 16:10:56 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

