

# 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 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 fem kontors-/butikslokaler och 87 garageplatser med hyresrätt.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter:

Klas Wennström, Ordförande

Lars Carlson

Mattias Wikman

Jan De Geer

Helena Rovér

#### 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:

Fredrik Linder

Sara Krantz

Jonas Nordh

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-08

Under räkenskapsåret har 7 st lägenheter överlåtits.

#### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser

Pågående och planerade underhålls- och renoveringsåtgärder

Under året renoverades föreningens lokaler med nya glaspartier mot gatan och ny ventilation.

Ett omfattande renoveringsarbete har genomförts sedan 2012 med stambyte, renovering av garage, fasad och innegård.

Planen framåt är att även renovera trapphusen. Efter avslutade projekt kommer fastigheten vara i mycket gott skick för en lång tid framöver.

Föreningens garage med uthyrning av 87 parkeringsplatser är en viktig inkomstkälla. Efter det omfattande renoveringsarbetet är garaget i gott skick och beläggningsgraden är god.

Redovisningsprinciper

I och med att föreningen genomfört 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 garage och fasadrenoveringen avslutats har avskrivningarna därmed ökat kraftigt jämfört med perioden innan renovering påbörjades.

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

Föreningens resultat innan avskrivningar ökade under året enligt plan till 2,45 Mkr (föregående år 2,2) vilket är en effekt av ökad beläggning i garage och genomförda hyreshöjningar av lokaler. Detta tryggar långsiktigt ett starkt kassaflöde och ger utrymme för en successiv amortering av föreningens lån. Föreningen har efter avslutade projekt 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, 87 garageplatser, sex kontors- och butikslokaler samt två hyresrätter. Intäkterna från dessa tillgångar överstiger föreningens räntekostnader, även i ett scenario med högre ränta.

Per 2022-06-30 uppgick föreningens räntebärande lån till 92 Mkr och likvida medel till ca 6 Mkr. Föreningen har historisk valt att binda en del av lånen på olika löptider i kombination med en del till rörlig ränta.

Den turbulenta och oväntat snabba förändring som skett i vår omvärld det senaste året med skenande inflation, extrema energipriser och kraftigt höjda räntor påverkar föreningens ekonomi. Föreningens årliga räntekostnader beräknas utifrån riksbankens nuvarande prognos (oktober 2022) öka med mellan 0,7-1 Mkr. I tillägg beräknas kostnaden för fjärrvärme och el öka mer än den generella inflationen. Föreningens starka operativa kassaflöde beräknas täcka ovanstående kostnadsökningar och ingen avgiftshöjning är planerad men styrelsen avser bestämma om en höjning om kostnadsläget förvärras ytterligare.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>2107-2206</b>	<b>2007-2106</b>	<b>1907-2006</b>	<b>1807-1906</b>
Nettoomsättning	7 724	7 000	5 950	3 827
Resultat efter finansiella poster	-430	-634	-2 201	-2 390
Soliditet %	68	68	68	68

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Kapital- tillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	195 358 674	3 630 930	2 308 236	-545 226
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-545 226	545 226
Förändring upplåtelseavgifter	671 088			
Årets resultat				-430 426
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>196 029 762</b>	<b>3 630 930</b>	<b>1 763 010</b>	<b>-430 426</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 763 011
Årets resultat	-430 426
<i>Summa</i>	<i>1 332 585</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	1 332 585
<i>Summa</i>	<i>1 332 585</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	7 723 624	7 000 375
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 723 624</b>	<b>7 000 375</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 800 106	-2 584 116
Övriga externa kostnader	4	-531 817	-423 533
Personalkostnader	5	-197 125	-183 408
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 877 128	-2 793 407
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 406 176</b>	<b>-5 984 464</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 317 448</b>	<b>1 015 911</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 747 874	-1 649 647
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 747 874</b>	<b>-1 649 647</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-430 426</b>	<b>-633 736</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-430 426</b>	<b>-633 736</b>
<b>Skatter</b>			
Skattejustering efter förändrat taxeringsvärde		–	88 510
<b>Årets resultat</b>		<b>-430 426</b>	<b>-545 226</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	289 713 590	290 521 949
Inventarier, verktyg och installationer	7	92 029	–
Pågående om- och tillbyggnad	8	494 106	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		290 299 725	290 521 949
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>290 299 725</b>	<b>290 521 949</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		46 417	8 660
Övriga fordringar		373 596	1 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		184 865	143 020
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		604 878	153 154
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 340 957	4 214 479
<i>Summa kassa och bank</i>		6 340 957	4 214 479
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 945 835</b>	<b>4 367 633</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>297 245 560</b>	<b>294 889 582</b>

	2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	196 029 762	195 358 674
Kapitaltillskott	3 630 930	3 630 930
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>199 660 692</i>	<i>198 989 604</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 763 011	2 308 237
Årets resultat	-430 426	-545 226
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 332 585</i>	<i>1 763 011</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>200 993 277</b>	<b>200 752 615</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	9	92 000 000
Övriga skulder	204 878	184 578
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>92 204 878</b>	<b>92 184 578</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	2 031 362	272 230
Aktuella skatteskulder	881 320	422 761
Övriga skulder	21 224	201 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 113 499	1 055 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 047 405</b>	<b>1 952 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>297 245 560</b>	<b>294 889 582</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

1

2021-07-01  
2022-06-30

## Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 317 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	2 877 128
Erlagd ränta	-1 747 874
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>2 446 702</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-246 602
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 910 194

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 4 110 294**

## Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 654 903
---	------------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 654 903**

## Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	671 088
--------------------	---------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 671 088**

**Årets kassaflöde 2 126 479**

**Likvida medel vid årets början 4 214 479**

**Likvida medel vid årets slut 6 340 958**



## 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 1,48% 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	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter		2 926 999	2 913 522
Hyresintäkter bostäder		213 762	169 177
Hyresintäkter lokaler		1 543 943	1 341 681
Hyresintäkter garage		3 033 819	2 529 380
Övriga intäkter		5 100	46 616
		<b>7 723 623</b>	<b>7 000 376</b>

Not 3	Driftkostnader	2021/2022	2020/2021
	Städning	102 139	83 791
	Hissar	46 623	15 262
	Reparationer	198 939	267 624
	Underhåll	197 184	168 012
	El	295 540	207 658
	Värme	940 393	856 317
	Vatten	83 292	112 294
	Sophämtning och grovsopor	149 363	138 317
	Försäkring	87 506	54 480
	Kabel-TV	15 046	14 731
	Bredband	66 299	68 478
	Ekonomisk förvaltning	95 642	97 182
	Garagedrift	63 582	77 208
	Fastighetsskatt	365 900	336 680
	Kommunal fastighetsavgift	92 659	86 081
		<b>2 800 107</b>	<b>2 584 115</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
	Förbrukningsinventarier	55 056	108 555
	Revisionsarvoden	30 953	37 992
	Advokat och konsultarvoden	349 804	135 712
	Bankkostnader	8 762	6 576
	Övriga kostnader	87 243	134 698
		<b>531 818</b>	<b>423 533</b>

Not 5	Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	149 996	140 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>149 996</i>	<i>140 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	47 129	43 408
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>197 125</i>	<i>183 408</i>

Not 6	Byggnader och mark	2022-06-30	2021-06-30
	Ingående anskaffningsvärden, byggnader	192 271 858	169 842 167
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 045 761	22 429 691
	Utgående anskaffningsvärden, byggnader	194 317 619	192 271 858
	Ingående avskrivningar, byggnader	-13 235 630	-10 442 223
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 854 121	-2 793 407
	Utgående avskrivningar, byggnader	-16 089 751	-13 235 630
	Ingående anskaffningsvärden, mark	111 485 720	111 485 720
	Utgående anskaffningsvärden, mark	111 485 720	111 485 720
	<b>Redovisat värde</b>	<b>289 713 588</b>	<b>290 521 948</b>
	Taxeringsvärden byggnader	115 678 000	87 118 000
	Taxeringsvärden mark	228 912 000	153 550 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2022-06-30	2021-06-30
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	115 036	–
	Utgående anskaffningsvärden	115 036	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-23 007	–
	Utgående avskrivningar	-23 007	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>92 029</b>	<b>–</b>
	Laddplatser		
Not 8	Pågående om- och tillbyggnad	2022-06-30	2021-06-30
	Trapphus	494 106	–
	Garage	188 920	–
	Vind	116 190	342 872
	Fasad	–	14 074 690
	Balkonger	–	5 769 845
	Ventilation lokaler	954 511	324 097
	Renovering lokal	–	389 740
	Fönster	–	550 258
	Fönster lokaler	786 140	–
	Aktivering av underhållsarbeten	-2 045 761	-21 451 502
		<b>494 106</b>	<b>0</b>

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2022-06-30	2021-06-30
	SEB, ränta 0,95%, slutbet. dag 2022-12-28	7 000 000	7 000 000
	SEB, ränta 2,51%, slutbet. dag 2028-09-28	20 000 000	20 000 000
	SEB, ränta 0,95%, slutbet. dag 2022-12-28	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
		<b>92 000 000</b>	<b>92 000 000</b>

Not 10	Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	92 000 000	92 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>92 000 000</b>	<b>92 000 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm

Klas Wennström

Lars Carlson

Mattias Vikman

Helena Rovér

Jan De Geer

Min revisionsberättelse har lämnats

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.11.2022 09:46

SENT BY OWNER:

Jessica Segerquist • 10.11.2022 09:22

DOCUMENT ID:

H1gSCVEcBj

ENVELOPE ID:

B1SAVN5Bo-H1gSCVEcBj

DOCUMENT NAME:

Brf Oxen Mindre 27 & 28 Årsredovisning 21-22.pdf  
13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KLAS WENNSTRÖM klas.wennstrom@msa.se	Signed Authenticated	10.11.2022 10:30 10.11.2022 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/20) IP: 192.71.251.3
2. Per Lars Martin Carlson l.carlson3@icloud.com	Signed Authenticated	10.11.2022 10:55 10.11.2022 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/09) IP: 89.255.228.186
3. Jan Louis Gerard De Geer jan@degeer.se	Signed Authenticated	10.11.2022 12:01 10.11.2022 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/17) IP: 90.129.203.100
4. Helena Rovér helena.rover@skoglunds.se	Signed Authenticated	10.11.2022 13:55 10.11.2022 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/31) IP: 83.172.111.42
5. MATTIAS VIKMAN wikman.mattias@gmail.com	Signed Authenticated	10.11.2022 16:56 10.11.2022 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/18) IP: 78.79.168.40
6. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	11.11.2022 09:46 10.11.2022 22:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed