

Brf Oxen Mindre 27 & 28

Org.nr: 769618-0525

Årsredovisning 2022 / 2023

Räkenskapsåret 20220701 - 20230630

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Oxen Mindre 27 & 28, organisationsnummer 769618-0525, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007
Ekonomisk plan registrerades år 2010
Föreningens stadgar registrerades år 2014
Föreningen förvärvade fastigheten år 2010

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

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.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-05

Styrelse

Ordförande	Klas Wennström
Ledamot	Jan De Geer
Ledamot	Helena Rovér
Ledamot	Lars Carlson
Ledamot	Åke Wernelind
Ledamot	Brian Mayes
Ledamot	Marcus Lundqvist

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Revisor

Extern	Ole Deurell
	Parameter Revision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Linder
sammankallande, och Sara Krantz och Jonas Nordh

Information om fastigheten

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Fastighetsbeteckning: OXEN MINDRE 27 och OXEN MINDRE 28

Föreningens adresser:

Döbelnsgatan 1, 111 40 Stockholm samt Johannes Plan 5, 111 40 Stockholm

Nybyggnadsår: 1930

Värdeår: 1950 och 1930

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	10	424
2 rok	16	1 165
3 rok	14	1 218
4 rok	12	1 575
5 rok	3	474
6 rok	4	755
Summa	59	5 611

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	1	60
4 rok	1	120
Summa	2	180

Totalt antal bostadslägenheter: 61

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	5	435

Garage och P-platser

	Antal platser
	87
Totalyta (m²):	8 201

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte	2013	
Fiber	2015	
Garagerenovering	2017-2019	
Fasadrenovering	2017-2019	
Fönsterrenovering	2017-2019	
Renovering och nybyggnation av balkonger	2017-2019	
Vindförsäljning	2017	
Laddplatser	2018 -	
Nya glaspartier lokaler	2022	
Ventilation lokaler	2022	
Renovering av trapphus och säkerhetsdörrar	2023	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året påbörjades renovering av trapphus och byte till säkerhetsdörrar. Projektet beräknas vara avslutat hösten 2023.

Medlemsinformation

86 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

0 överlåtelse bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

59 bostadsrätter

84 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning, tkr	7 924	7 724	7 000	5 950
Resultat efter finansiella poster, tkr	-705	-430	-634	-2 201
Soliditet ¹ , %	68	68	68	68
Räntekänslighet, %	31	31	32	33
Snittränta, %	3.59	1.94	1.78	1.82
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	11 218	11 218	11 218	11 218
Energikostnad/kvm totalyta	177	161	143	136
Taxeringsvärde/kvm totalyta	42 018	42 018	29 346	26 724
Sparande/kvm totalyta	298	321	294	110
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	528	521	519	503
Skuld/kvm bostadsrättsyta	16 396	16 396	16 396	16 396

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Framtida utveckling och årsavgifter

Det höjda ränteläget och ökade energikostnader påverkar föreningens ekonomi. Det starka operativa kassaflödet beräknas täcka dessa kostnadsökningar och ingen avgiftsökning är planerad. Under hösten 2023 såldes en hyreslägenhet vilket möjliggör en amortering om ca 12 mkr. Föreningens omfattande investeringsplan slutförs under 2023 och en årlig amortering av lån planeras till 0,5 till 1 mkr de kommande åren. Föreningens belåning sjunker i och med den stora amorteringen från 16 396 kr till 14 258 per kvadratmeter boyta vilket kan tyckas högt men ska ställas i relation till de betydande tillgångar som föreningen besitter utöver själva bostadsrätterna, 87 garageplatser, fem kontors- och butikslokaler samt en hyresrätt. Intäkterna från dessa tillgångar överstiger föreningens räntekostnader, även i ett scenario med högre ränta.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 322 729	17 707 033	3 630 930	1 763 011	-430 426	200 993 277
Balanseras i ny räkning				-430 426	430 426	0
Upplåtelseavgifter		2 500 000				2 500 000
Årets resultat					-705 206	-705 206
Belopp vid årets utgång	178 322 729	20 207 033	3 630 930	1 332 585	-705 206	202 788 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 332 585
Årets resultat	-705 206
Totalt	627 379

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	627 379
Totalt	627 379

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 923 700	7 723 624
Övriga rörelseintäkter	3	501 758	0
Summa Rörelseintäkter		8 425 458	7 723 624
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 988 288	-2 704 464
Administration och förvaltning	5	-670 440	-627 459
Personalkostnader	6	-207 300	-197 125
Avskrivningar		-2 930 452	-2 877 128
Summa Rörelsekostnader		-6 796 480	-6 406 176
RÖRELSERESULTAT		1 628 978	1 317 448
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 381	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 339 565	-1 747 874
Summa Finansiella poster		-2 334 184	-1 747 874
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-705 206	-430 426
RESULTAT FÖRE SKATT		-705 206	-430 426
ÅRETS RESULTAT		-705 206	-430 426

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	287 731 929	289 713 589
Inventarier, verktyg och installationer	8	98 634	92 029
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 881 856	494 106
Summa materiella anläggningstillgångar		289 712 420	290 299 724
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 712 420	290 299 724
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 155	46 417
Övriga fordringar		175 911	373 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 196	184 865
Summa kortfristiga fordringar		381 262	604 879
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 029 055	6 340 957
Summa kassa och bank		8 029 055	6 340 957
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 410 317	6 945 836
SUMMA TILLGÅNGAR		298 122 736	297 245 559

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 529 762	196 029 762
Kapitaltillskott		3 630 930	3 630 930
Summa bundet eget kapital		202 160 692	199 660 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 332 585	1 763 011
Årets resultat		-705 206	-430 426
Summa fritt eget kapital		627 379	1 332 585
SUMMA EGET KAPITAL		202 788 071	200 993 277
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	92 000 000	92 000 000
Övriga skulder		218 378	204 878
Summa långfristiga skulder		92 218 378	92 204 878
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		92 218 378	92 204 878
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 202 356	2 031 362
Skatteskulder		920 841	881 320
Övriga skulder		22 452	21 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		970 638	1 113 498
Summa kortfristiga skulder		3 116 287	4 047 404
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 116 287	4 047 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 122 736	297 245 559

Kassaflödesanalys

Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 628 978	1 317 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 930 452	2 877 128
Summa	4 559 430	4 194 576
Erhållen ränta	5 381	0
Erlagd ränta	-2 339 565	-1 747 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 225 246	2 446 702
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-185 254	-246 602
Förändring av rörelseskulder	-508 747	1 910 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 531 245	4 110 294
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 343 148	-2 654 903
Förlikning	2 500 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	156 852	-2 654 903
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser		671 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	671 088
Årets kassaflöde	1 688 097	2 126 479
Likvida medel vid årets början	6 340 958	4 214 479
Likvida medel vid årets slut	8 029 055	6 340 958

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Valt regelverk

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

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2022-07-01 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

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

	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter		
Bostäder	2 961 426	2 926 999
Hyresintäkter		
Bostäder	217 993	213 762
Lokaler	1 776 572	1 543 943
Garage	2 943 616	3 033 819
	4 938 181	4 791 525
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	24 094	5 100
Totalt nettoomsättning	7 923 701	7 723 624

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022/2023	2021/2022
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	46 740	0
Försäkringsersättningar	455 018	0
	501 758	0
Totalt övriga rörelseintäkter	501 758	0

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022/2023	2021/2022
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	374 283	295 540
Uppvärmning	977 319	940 393
Vatten och avlopp	100 745	83 292
Sophämtning	131 460	149 363
	1 583 806	1 468 588
Funktionell anläggningservice		
Hiss	38 306	46 623
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	5 691	7 786
Övrig funktionell anläggningservice	27 848	0
	71 844	54 409
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	69 405	69 721
Fastighetsstäd	86 852	89 750
Fastighetsstäd extra	11 678	12 390
Snöröjning/sandning	5 357	0
	173 293	171 860
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	76 514	81 344
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	97 653	87 506
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	462 829	458 559
	560 482	546 065
Reparationer		
Reparationer	136 804	129 218
Underhåll		
Underhåll	215 644	189 398
Garage och p-platser	169 901	63 582
	385 545	252 979
Totalt operativ drift och underhåll	2 988 288	2 704 464

Not 5. Administration och förvaltning	2022/2023	2021/2022
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	6 792	6 361
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	85 704	80 381
Extra ekonomisk förvaltning	0	15 261
	85 704	95 642
Revision		
Revisionsarvode	42 709	30 953
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	322 810	91 548
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 964	55 056
Konsultarvode	105 539	258 256
Bankkostnader	10 737	8 762
Övriga administrativa kostnader	2 897	1 239
Föreningsomkostnader	6 640	0
Övriga kostnader	76 649	79 643
	212 426	402 955
Totalt administration och förvaltning	670 440	627 459

Not 6. Personalkostnader	2022/2023	2021/2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	150 000	149 996
Sociala kostnader	57 300	47 129
	207 300	197 125
Totalt personalkostnader	207 300	197 125

Not 7. Byggnader och mark	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	194 317 619	192 271 858
Anskaffningsvärde mark	111 485 720	111 485 720
Inköp	918 381	2 045 761
	306 721 720	305 803 339
Utgående anskaffningsvärden		
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 16 089 751	- 13 235 630
Årets avskrivningar	- 2 900 041	- 2 854 121
	-18 989 792	-16 089 751
Utgående avskrivningar		
Utgående redovisat värde	287 731 928	289 713 588
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	115 678 000	115 678 000
Taxeringsvärde mark	228 912 000	228 912 000
	344 590 000	344 590 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	115 036	0
Inköp	37 017	115 036
Utgående anskaffningsvärden	152 053	115 036
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 23 007	0
Årets avskrivningar	- 30 411	- 23 007
Utgående avskrivningar	-53 418	-23 007
Utgående redovisat värde	98 635	92 029

Not 9. Pågående nyanläggningar

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	494 106	0
Inköp	1 387 750	2 539 867
Omklassificeringar	0	-2 045 761
Utgående anskaffningsvärden	1 881 856	494 106
Utgående redovisat värde	1 881 856	494 106

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Belopp 2023-06-30	Belopp 2022-06-30
SEB	2023-12-28	4,23 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2023-12-28	4,23 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2028-09-28	2,51 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2025-06-28	3,02 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2024-01-28	4,22 %	25 000 000	25 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			92 000 000	92 000 000

Not 11. Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	92 000 000	92 000 000
Summa:	92 000 000	92 000 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En hyresrätt har efter räkenskapsårets slut upplåtits som bostadsrätt.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min digitala underskrift.

Klas Wennström

Jan De Geer

Helena Rovér

Lars Carlson

Åke Wernelind

Brian Mayes

Marcus Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift. -

Parameter Revision

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.11.2023 15:01

SENT BY OWNER:

Jessica Segerquist • 27.10.2023 19:03

DOCUMENT ID:

B1eoupvtMa

ENVELOPE ID:

SJoOTPtGp-B1eoupvtMa

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 2023 Brf Oxen Mindre 27 & 28.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KLAS WENNSTRÖM klas.wennstrom@msa.se	Signed Authenticated	27.10.2023 19:05 27.10.2023 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/20) IP: 89.255.228.76
2. Per Lars Martin Carlson l.carlson3@icloud.com	Signed Authenticated	27.10.2023 20:04 27.10.2023 20:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/09) IP: 89.255.228.186
3. Helena Rovér helena.rover@skoglunds.se	Signed Authenticated	29.10.2023 10:24 29.10.2023 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/31) IP: 193.183.221.68
4. Sven Åke Wernelind wernelind2@telia.com	Signed Authenticated	30.10.2023 08:12 30.10.2023 08:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/04) IP: 89.255.228.193
5. MARCUS LUNDQVIST marcus.lu.eif@hotmail.com	Signed Authenticated	30.10.2023 23:17 27.10.2023 19:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/11/11) IP: 81.231.230.159
6. Brian Mayes brianmayes120@gmail.com	Signed Authenticated	01.11.2023 18:44 01.11.2023 18:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/10) IP: 193.30.166.27
7. Jan De Geer jan@degeer.se	Signed Authenticated	02.11.2023 10:19 30.10.2023 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/17) IP: 83.185.41.148
8. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	02.11.2023 15:01 02.11.2023 15:01	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

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

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