

Brf Oxen Mindre 27 & 28

Org.nr: 769618-0525

Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Oxen Mindre 27 & 28, organisationsnummer 769618-0525, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. 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 2007.

Ekonomisk plan registrerades år 2010.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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 2023-12-04 .

På stämman deltog 22 medlemmar.

Under stämman fattades beslut om att uppdatera föreningens stadgar.

Styrelse

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

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Revisor

Extern	Ole Deurell
	Parameter Revision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Linder sammankallande, och Sara Krantz.

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	13	1 695
5 rok	3	474
6 rok	4	755
Summa	60	5 731

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	1	60
Summa	1	60

Totalt antal bostadslägenheter:

61

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	5	435

Garage och P-platser

Antal platser

88

Totalyta (m²):

8 201

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Åkerlunds Fastighetsservice AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året såldes en tidigare hyreslägenhet som möjliggjorde en större amortering. Under året har föreningen slutfört renovering av trapphus samt bytt till säkerhetsdörrar.

Medlemsinformation

84 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelse skett.

11 medlemmar har utträtt ur föreningen.

9 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 90

60 bostadsrätter

90 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	7 989	7 924	7 724	7 000
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 056	- 705	- 430	- 634
Soliditet ¹ , %	72	68	68	68
Räntekänslighet, %	29	31	31	32
Snittränta, %	3.7	3.59	1.94	1.78
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	9 725	11 218	11 218	11 218
Energikostnad/kvm totalyta	187	177	161	143
Taxeringsvärde/kvm totalyta	42 018	42 018	42 018	29 346
Sparande/kvm totalyta	170	298	321	294
Bostadsrätten, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	37	35	38	42
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	525	528	521	519
Årsavgift/kvm total yta	367	369	364	363
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 959	16 396	16 396	16 396

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Andelen av föreningens eget kapital dividerat med totalt kapital och skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt*. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningens ekonomi bedöms vara god. I takt med att ränteläget förbättras kommer denna relativt stora kostnadspost att reduceras och någon höjning av avgifterna är inte aktuell enligt nuvarande bedömning. Likviditeten är fortsatt god och amortering av föreningens lån i takt med att det föreligger överlikviditet kommer att ske utifrån styrelsens löpande bedömning. Merparten av de stora investeringarna i husen är gjorda och det som återstår är åtgärder som avser mindre reparationer och löpande underhållsåtgärder som bedöms kunna hanteras utan extern finansiering.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret med -2 055 836 kr. Det negativa resultatet beror främst på avskrivningar, -3 190 991 kr, kopplade till de betydande investeringar som gjorts för att uppgradera fastigheterna, men även att räntekostnader och taxebundna kostnader stigit under året. Föreningen har under året amorterat av ett lån, vilket genererar minskade räntekostnader framöver. Finansiering för framtida underhåll bedöms ej vara ett problem.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 322 729	20 207 033	3 630 930	1 332 585	-705 206	202 788 071
Upplåtelseavgifter		11 041 762				11 041 762
Balanseras i ny räkning	3 758 238			- 705 206	705 206	3 758 238
Årets resultat					-2 055 836	- 2 055 836
Belopp vid årets utgång	182 080 967	31 248 795	3 630 930	627 378	-2 055 836	215 532 235

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	627 378
Årets resultat	- 2 055 836
Totalt	- 1 428 458

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 1 428 458
Totalt	- 1 428 458

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 147 256	7 923 700
Övriga rörelseintäkter	3	0	501 758
Summa Rörelseintäkter		8 147 256	8 425 458
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 243 854	-2 988 288
Administration och förvaltning	5	-502 715	-670 440
Personalkostnader	6	-221 213	-207 300
Avskrivningar		-3 190 991	-2 930 452
Summa Rörelsekostnader		-7 158 773	-6 796 480
RÖRELSERESULTAT		988 483	1 628 978
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140 535	5 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 184 854	-2 339 565
Summa Finansiella poster		-3 044 319	-2 334 184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 055 836	-705 206
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 055 836	-705 206
ÅRETS RESULTAT		-2 055 836	-705 206

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	284 571 349	287 731 929
Inventarier, verktyg och installationer	8	68 223	98 634
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	9 113 172	1 881 856
Summa materiella anläggningstillgångar		293 752 744	289 712 420
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		293 752 744	289 712 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		68 289	16 155
Övriga fordringar		85 197	175 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 260	189 196
Summa kortfristiga fordringar		368 747	381 262
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 014 271	8 029 055
Summa kassa och bank		4 014 271	8 029 055
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 383 018	8 410 317
SUMMA TILLGÅNGAR		298 135 761	298 122 736

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		213 329 762	198 529 762
Kapitaltillskott		3 630 930	3 630 930
Summa bundet eget kapital		216 960 692	202 160 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		627 378	1 332 585
Årets resultat		-2 055 836	-705 206
Summa fritt eget kapital		-1 428 458	627 379
SUMMA EGET KAPITAL		215 532 234	202 788 071
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10 , 11	20 000 000	92 000 000
Övriga skulder		237 578	218 378
Summa långfristiga skulder		20 237 578	92 218 378
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		20 237 578	92 218 378
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		60 000 000	0
Leverantörsskulder		167 848	1 202 356
Skatteskulder		934 381	920 841
Övriga skulder		251 789	22 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 011 931	970 638
Summa kortfristiga skulder		62 365 949	3 116 287
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		62 365 949	3 116 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 135 761	298 122 736

Kassaflödesanalys

Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	988 482	1 628 978
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 190 991	2 930 452
Summa	4 179 473	4 559 430
Erhållen ränta	140 535	5 381
Erlagd ränta	-3 184 854	-2 339 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 135 155	2 225 246
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	220 858	-185 254
Förändring av rörelseskulder	-939 482	-508 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	416 531	1 531 245
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 231 315	-2 343 148
Förlikning		2 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 231 315	156 852
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-12 000 000	
Medlemsinsatser	14 800 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 800 000	
Årets kassaflöde	-4 014 784	1 688 097
Likvida medel vid årets början	8 029 055	6 340 958
Likvida medel vid årets slut	4 014 271	8 029 055

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, ÅRL, BFNAR 2023:1 och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023-07-01 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

Årsavgifter

Bostäder

2023/2024

2022/2023

3 008 979

2 961 426

Hysesintäkter

Bostäder

105 250

217 993

Lokaler

1 912 537

1 776 572

Garage

2 962 374

2 943 616

4 980 160

4 938 181

Övriga intäkter

Övriga intäkter

158 116

24 094

Totalt nettoomsättning

8 147 256

7 923 701

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag

0

46 740

Försäkringsersättningar

0

455 018

0

501 758

Totalt övriga rörelseintäkter

0

501 758

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	307 880	374 283
Uppvärmning	1 100 821	977 319
Vatten och avlopp	123 919	100 745
Sophämtning	136 873	131 460

1 669 494 **1 583 806**

Funktionell anläggningservice

Hiss	63 381	38 306
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	8 560	5 691
Övrig funktionell anläggningservice	68 011	27 848

139 953 **71 844**

Köpta tjänster

Fastighetskötsel	77 766	69 405
Fastighetsstäd	121 366	86 852
Fastighetsstäd extra	17 585	11 678
Snöröjning/sandning	5 546	5 357

222 263 **173 293**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	78 353	76 514
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	106 743	97 653
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	471 552	462 829

578 295 **560 482**

Reparationer

Reparationer	235 103	136 804
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	0	215 644
Garage och p-platser	320 394	169 901

320 394 **385 545**

Totalt operativ drift och underhåll

3 243 854 **2 988 288**

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

7 123

6 792

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

84 206

85 704

Revision

Revisionsarvode

38 915

42 709

Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader

0

322 810

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

66 513

9 964

Konsultarvode

1 875

105 539

Bankkostnader

11 684

10 737

Övriga administrativa kostnader

20 458

2 897

Föreningsomkostnader

5 000

6 640

Övriga kostnader

266 940

76 649

372 471

212 426

Totalt administration och förvaltning

502 715

670 440

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

150 003

150 000

Sociala kostnader

71 210

57 300

221 213

207 300

Totalt personalkostnader

221 213

207 300

Not 7. Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

195 236 000

194 317 619

Anskaffningsvärde mark

111 485 720

111 485 720

Inköp

0

918 381

306 721 720

306 721 720

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 18 989 792

- 16 089 751

Årets avskrivningar

- 3 160 580

- 2 900 041

-22 150 372

-18 989 792

Utgående redovisat värde

284 571 348

287 731 928

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	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	152 053	115 036
Inköp	0	37 017
Utgående anskaffningsvärden	152 053	152 053
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 53 418	- 23 007
Årets avskrivningar	- 30 411	- 30 411
Utgående avskrivningar	- 83 829	- 53 418
Utgående redovisat värde	68 224	98 635
Not 9. Pågående nyanläggningar	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 881 856	494 106
Inköp	7 231 315	1 387 750
Utgående anskaffningsvärden	9 113 171	1 881 856
Utgående redovisat värde	9 113 171	1 881 856

*Föreningen har under året investerat i att byta till säkerhetsdörrar samt renoverat trapphusen till en kostnad av ca 7,2 milj kr.

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Belopp 2024-06-30	Belopp 2023-06-30
SEB 32480055	2025-06-28	3,02 %	20 000 000	20 000 000
SEB 32479952			0	7 000 000
SEB 32480047	2024-12-28	4,19 %	15 000 000	20 000 000
SEB 32480004	2028-09-28	2,51 %	20 000 000	20 000 000
SEB 41892994	2025-01-28	4,19 %	25 000 000	25 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			80 000 000	92 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-60 000 000	0
			20 000 000	92 000 000

Not 11. Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	92 000 000	92 000 000
Summa:	92 000 000	92 000 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min digitala underskrift.

Klas Wennström

Lars Carlson

Åke Wernelind

Jan De Geer

Brian Mayes

Helena Rovér

Marcus Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Ole Deurell

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.11.2024 12:47

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson · 25.11.2024 06:55

DOCUMENT ID:

SJxIubqWXJx

ENVELOPE ID:

S1LuZ5-mJe-SJxIubqWXJx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Oxen Mindre 27 & 28.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jan De Geer jan@degeer.se	Signed Authenticated	25.11.2024 07:30 25.11.2024 07:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/17) IP: 89.255.228.217
Helena Rovér rovy10@gmail.com	Signed Authenticated	25.11.2024 07:51 25.11.2024 07:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/31) IP: 193.183.221.68
Sven Åke Wernelind wernelind2@telia.com	Signed Authenticated	25.11.2024 08:05 25.11.2024 08:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/04) IP: 89.255.228.193
Per Lars Martin Carlson l.carlson3@icloud.com	Signed Authenticated	25.11.2024 08:09 25.11.2024 08:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/09) IP: 89.255.228.186
MARCUS LUNDQVIST marcus.lu.eif@hotmail.com	Signed Authenticated	25.11.2024 08:15 25.11.2024 08:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/11/11) IP: 95.193.6.92
KLAS WENNSTRÖM klas.wennstrom@msa.se	Signed Authenticated	25.11.2024 08:16 25.11.2024 08:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/20) IP: 104.28.31.64
Brian Mayes brianmayes120@gmail.com	Signed Authenticated	25.11.2024 09:58 25.11.2024 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/10) IP: 171.22.152.20
Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	25.11.2024 12:47 25.11.2024 12:45	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