

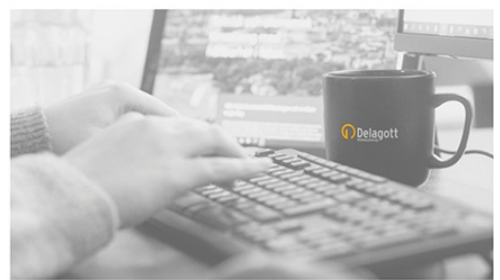
Brf Oxen Mindre 27 & 28

Org.nr: 769618-0525

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

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 2024-07-01 - 2025-06-30. 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 2025.

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 2024-12-09.

På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelse

Ledamot	Lars Carlson
Ledamot	Jan De Geer
Ledamot	Marcus Lundqvist
Ledamot	Brian Mayes
Ledamot	Helena Rovér
Ordförande	Åke Wermelind

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Auktoriserad revisor	Ole Deurell
	Parameter

Valberedning

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

Information om fastigheten

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Fastighetsbeteckning: OXEN MINDRE 27 och OXEN MINDRE 28

Föreningens adresser:

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

Nybyggnadsår: 1930

Värdeår: 1950 och 1930

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Leverantör

Delagott Förvaltning AB

Åkerlunds Fastighetsservice AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-09-02

Underhållsplanens tidshorisont: 5 år

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 -	
Värmejustering samtliga lägenheter	2021	
Nya glaspartier lokaler	2022	
Ventilation lokaler	2022	
Uppgradering av värmesystem	2022-2024	
Renovering av trapphus och säkerhetsdörrar	2023	
Uppgradering kameror i garage/källare	2024	
Renovering av ventilationstrumma	2024	
Takunderhåll	2025/2026	
Underhållsmålning fönster, fasad	2026	

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
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 m²
2 rok	1	60
Summa	1	60

Totalt antal bostadslägenheter: 61

**Lokaler
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
--	--------------	--------------------------------

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	5	435

Totalyta (m²): 8 201

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utökat kapaciteten för laddning av elbilar samt amorterat 2,5 miljoner kr på lån.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 2 500 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningens ekonomi bedöms vara fortsatt god. Det förbättrade ränteläget och förhållandevis låga planerade reparations- och underhållskostnader gör att någon höjning av årsavgiften inte är 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.

Medlemsinformation

86 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 85

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	8 023	7 989	7 924	7 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 212	- 2 056	- 705	- 430
Soliditet ¹ , %	73	72	68	68
Räntekänslighet, %	25	29	31	31
Snittränta, %	3.08	3.7	3.59	1.94
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	9 450	9 725	11 218	11 218
Energikostnad/kvm totalyta	186	187	177	161
Taxeringsvärde/kvm totalyta		42 018	42 018	42 018
Sparande/kvm totalyta	281	170	298	321
Bostadsrätten, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	38	37	35	38
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	525	528	521
Årsavgift/kvm total yta	371	367	369	364
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 523	13 959	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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 080 967	3 630 930	31 248 795	627 378	- 2 055 836	215 532 234
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 2 055 836	2 055 836	0
Årets resultat					- 1 212 322	- 1 212 322
Belopp vid årets utgång	182 080 967	3 630 930	31 248 795	- 1 428 458	- 1 212 322	214 319 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 428 458
Årets resultat	- 1 212 322
Totalt	- 2 640 780

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 2 640 780
Totalt	- 2 640 780

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret beroende på höga avskrivningar kopplade till de betydande investeringar som gjorts för att uppgradera fastigheterna. Resultatet förbättras jämfört med föregående år, främst beroende på det sänkta ränteläget och amortering av lån, men även minskade rörelsekostnader. Föreningen har under året fortsatt amortera lån, vilket innebär minskade räntekostnader framöver. Finansiering för framtida underhåll bedöms ej vara ett problem.

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 028 471	8 147 256
Övriga rörelseintäkter	3	8 000	0
Summa rörelseintäkter		8 036 471	8 147 256
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 255 865	-3 243 854
Administration och förvaltning	5	-273 205	-502 715
Personalkostnader	6	-211 586	-221 213
Avskrivningar		-3 138 754	-3 190 991
Summa rörelsekostnader		-6 879 410	-7 158 773
RÖRELSERESULTAT		1 157 061	988 483
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 056	140 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 426 439	-3 184 854
Summa finansiella poster		-2 369 383	-3 044 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 212 322	-2 055 836
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 212 322	-2 055 836
ÅRETS RESULTAT		-1 212 322	-2 055 836

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	290 692 598	284 571 349
Inventarier, verktyg och installationer	8	323 633	68 224
Pågående nyanläggningar	9	0	9 113 172
Summa materiella anläggningstillgångar		291 016 231	293 752 745
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		291 016 231	293 752 745
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		113 635	68 289
Övriga fordringar		100 475	85 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		245 343	215 260
Summa kortfristiga fordringar		459 453	368 746
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 950 500	4 014 271
Summa kassa och bank		2 950 500	4 014 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 409 953	4 383 017
SUMMA TILLGÅNGAR		294 426 184	298 135 762

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		3 630 930	3 630 930
Medlemsinsatser		213 329 762	213 329 762
Summa bundet eget kapital		216 960 692	216 960 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 428 458	627 378
Årets resultat		-1 212 322	-2 055 836
Summa fritt eget kapital		-2 640 780	-1 428 458
SUMMA EGET KAPITAL		214 319 912	215 532 234
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10 , 11	77 500 000	20 000 000
Övriga skulder		243 378	237 578
Summa långfristiga skulder		77 743 378	20 237 578
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		77 743 378	20 237 578
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		105 565	167 848
Skatteskulder		938 619	934 381
Övriga skulder		217 882	251 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 100 828	1 011 932
Skulder till kreditinstitut		0	60 000 000
Summa kortfristiga skulder		2 362 894	62 365 950
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 362 894	62 365 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		294 426 184	298 135 762

Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 157 060	988 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 138 754	3 190 991
Summa	4 295 814	4 179 473
Erhållen ränta	57 056	140 535
Erlagd ränta	-2 426 439	-3 184 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 926 432	1 135 155
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-92 301	220 858
Förändring av rörelseskulder	4 339	-939 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 838 470	416 531
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-402 241	-7 231 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-402 241	-7 231 315
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-2 500 000	-12 000 000
Medlemsinsatser		14 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	2 800 000
Årets kassaflöde	-1 063 771	-4 014 784
Likvida medel vid årets början	4 014 271	8 029 055
Likvida medel vid årets slut	2 950 501	4 014 271

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.

Not 2. Nettoomsättning

	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 040 145	3 008 979
Hyresintäkter		
Bostäder	84 770	105 250
Lokaler	1 950 280	1 912 537
Garage	2 860 696	2 962 374
	4 895 746	4 980 160
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	92 580	158 116
Totalt nettoomsättning	8 028 471	8 147 256

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024/2025	2023/2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	8 000	0
Totalt övriga rörelseintäkter	8 000	0

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024/2025	2023/2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	294 274	307 880
Uppvärmning	1 097 703	1 100 821
Vatten och avlopp	135 942	123 919
Sophämtning	149 565	136 873
	1 677 485	1 669 494
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	-33 682	63 381
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	6 476	8 560
Övrig funktionell anläggningsservice	19 088	68 011
	-8 117	139 953
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	73 908	77 766
Fastighetsstäd	123 091	121 366
Fastighetsstäd extra	18 758	17 585
Snöröjning/sandning	6 548	5 546
	222 305	222 263
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	80 455	78 353
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	119 743	106 743
Fastighetsavgift/fastighetskatt	467 067	471 552
	586 810	578 295
Reparationer		
Reparationer	211 382	235 103
Underhåll		
Underhåll	361 997	0
Garage och p-platser	123 549	320 394
	485 546	320 394
Totalt operativ drift och underhåll	3 255 865	3 243 854

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2024/2025

2023/2024

7 213

7 123

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

82 202

84 206

Revision

Revisionsarvode

36 313

38 915

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

23 106

66 513

Konsultarvode

19 358

1 875

Bankkostnader

8 805

11 684

Momskorrigerig

-100 253

0

Övriga administrativa kostnader

16 884

20 458

Föreningsomkostnader

10 940

5 000

Övriga kostnader

168 637

266 941

147 478

372 471

Totalt administration och förvaltning

273 205

502 715

Not 6. Personalkostnader

2024/2025

2023/2024

Styrelsen

Styrelsearvode

150 003

150 003

Sociala kostnader

61 583

71 210

211 586

221 213

Totalt personalkostnader

211 586

221 213

Not 7. Byggnader och mark

2025-06-30

2024-06-30

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

195 236 000

195 236 000

Anskaffningsvärde mark

111 485 720

111 485 720

Inköp

116 421

0

Omklassificeringar

9 113 172

0

Utgående anskaffningsvärden

315 951 313

306 721 720

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 22 150 372

- 18 989 792

Årets avskrivningar

- 3 108 343

- 3 160 580

Utgående avskrivningar

-25 258 715

-22 150 372

Utgående redovisat värde

290 692 598

284 571 348

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

118 091 000

115 678 000

Taxeringsvärde mark

210 273 000

228 912 000

328 364 000

344 590 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	152 053	152 053
Inköp	285 820	0
Utgående anskaffningsvärden	437 873	152 053
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 83 829	- 53 418
Årets avskrivningar	- 30 411	- 30 411
Utgående avskrivningar	- 114 240	- 83 829
Utgående redovisat värde	323 633	68 224
Not 9. Pågående nyanläggningar	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	9 113 172	9 113 172
Omklassning	-9 113 172	0
Utgående anskaffningsvärden	0	9 113 172
Utgående redovisat värde	0	9 113 172
Not 10. Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	92 000 000	92 000 000
Summa:	92 000 000	92 000 000

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Belopp 2025-06-30	Belopp 2024-06-30
SEB	2027-06-28	2,39 %	19 000 000	20 000 000
SEB	2026-12-28	2,71 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2027-01-28	2,76 %	23 500 000	25 000 000
SEB	2028-09-28	2,51 %	20 000 000	20 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			77 500 000	80 000 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I september 2025 har föreningen amorterat ytterligare 500 000 kr på lånen. Taket har renoverats mellan juli till september samt underhållsmålat i trapphallarna, renoverat balkongdörrar till vådringsbalkongerna och förbättrat målning av fasaden.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-08-29

Lars Carlson

Jan De Geer

Brian Mayes

Helena Rovér

Åke Wernelind

Marcus Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Ole Deurell , Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.10.2025 21:04

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson · 22.10.2025 09:49

DOCUMENT ID:

BkWrKnW8Agx

ENVELOPE ID:

B1gHFn-U0gg-BkWrKnW8Agx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Oxen Mindre 27 & 28.pdf

16 pages

SHA-512:

e9c2901412a9374885c98e0232a4792746fdee6767d47
2e407a08e123c001d8575eb315cf9ecd79fd1af7d4f57b1
02a4ca65419160f326c6a0e4c88fe091fa79

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Brian Mayes brianmayes120@gmail.com	 Signed	22.10.2025 09:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/09/10)
MARCUS LUNDQVIST marcus.lu.eif@hotmail.com	 Signed	22.10.2025 09:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/11/11)
Helena Rovér rovy10@gmail.com	 Signed	22.10.2025 11:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/05/31)
Sven Åke Wernelind wernelind2@telia.com	 Signed	22.10.2025 15:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/03/04)
Per Lars Martin Carlson l.carlson3@icloud.com	 Signed	23.10.2025 09:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/02/09)
Jan De Geer jan@degeer.se	 Signed	24.10.2025 16:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/11/17)
Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	 Signed	24.10.2025 21:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)

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

Attachments

No attachments related to this 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