

Årsredovisning 2021

BRF DEN LILLA OXEN

769620-7450



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DEN LILLA OXEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2009-11-05.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Oxen Mindre 31 på adressen Luntmakargatan 36 i Stockholm. Fastigheten bebyggdes 1939 och förvärvades av föreningen 2010.

Föreningen har 26 lägenheter om totalt 1 337 kvm samt 3 hyreslokaler om totalt 758 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anna Pankhurst
Shahryar Bahremandi
Sofia Sohlberg
Olle Sahlman

VALBEREDNING

Anna Zachrisson och Gunnar Furumo

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

REVISORER

Leif Edin Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft sex protokollförda sammanträden.

EKONOMISK INFORMATION

Under verksamhetsåren 2013-2017 genomförde föreningen omfattande renoveringar i form av bl a stambyte och nya elstigar med ny elservis och elcentral, nya lägenhetsförråd, ny tvättstuga, hissrenovering samt tätade ventilationskanaler. Detta har medfört ett stort underskott i föreningens resultaträkning.

Föreningen finansierade renoveringarna till fullo genom att upplåta och sälja råvinden med bostadsrätt samt försäljning av två hyreslägenheter.

Föreningen amorterade 4 000 000 kr på befintliga lån 2016 och 4 000 000 kr sammanlagt under 2017/2018.

Föreningen har under 2021 sålt en hyresrätt för att bekosta kommande renoveringar.

UTFÖRT HISTORISKT UNDERHÅLL

2013	Stambyte
2013	Byte av elstigar och elcentral
2013	Nya badrum i samtliga lägenheter
2016	Hissrenovering
2016	Tätning av ventilationskanaler
2017	Fönsterrenovering med energiglas
2021	Stamspolning
2021	OVK
2022	Balkongrenovering

PLANERAT UNDERHÅLL

2022	Energideklaration och elrevision
2023	Renovering bjälklag innergård

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 121	2 173	2 000	1 879
Resultat efter fin. poster	670	128	126	251
Soliditet, %	66	62	62	62
Yttre fond	202	202	202	202
Taxeringsvärde	61 730	61 730	61 730	43 694
Bostadsyta, kvm	1 337	1 337	1 337	1 337
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	578	595	595	595
Lån per kvm bostadsyta, kr	18 100	18 100	18 100	18 100
Lån per kvm bostads- och lokal yta	11 551	11 551	11 551	11 551
Genomsnittlig skuldränta, %	0,85	1,59	1,59	1,55
Belåningsgrad, %	38,03	37,82	37,62	37,49

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	43 358	-	1 976	45 334
Upplåtelseavgifter	4 674	-	3 324	7 999
Fond, yttre underhåll	202	-	-	202
Obs-konto eget kapital	3 782	-	-	3 782
Balanserat resultat	-11 063	128	-	-10 935
Årets resultat	128	-128	670	670
Eget kapital	41 082	0	5 970	47 052

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 935
Årets resultat	670
Totalt	<u>-10 266</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-10 266
	<u>-10 266</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 121	2 173
Rörelseintäkter		43	0
Summa rörelseintäkter		2 164	2 173
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-734	-1 190
Övriga externa kostnader	7	-150	-67
Personalkostnader	8	-63	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-341	-341
Summa rörelsekostnader		-1 288	-1 661
RÖRELSERESULTAT		876	512
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-206	-384
Summa finansiella poster		-206	-384
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		670	128
ÅRETS RESULTAT		670	128

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	63 640	63 981
Summa materiella anläggningstillgångar		63 640	63 981

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **63 640** **63 981**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		8	129
Övriga fordringar	11	8	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32	44
Summa kortfristiga fordringar		48	178

Kassa och bank

Kassa och bank		8 002	1 653
Summa kassa och bank		8 002	1 653

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **8 049** **1 831**

SUMMA TILLGÅNGAR **71 689** **65 812**

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	57 115	51 815
Fond för yttre underhåll	202	202
Summa bundet eget kapital	57 317	52 017

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-10 935	-11 063
Årets resultat	670	128
Summa fritt eget kapital	-10 266	-10 935

SUMMA EGET KAPITAL

47 052 41 082

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder	24	0
Summa långfristiga skulder	24	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	24 200	24 200
Leverantörsskulder	54	143
Skatteskulder	31	91
Övriga kortfristiga skulder	65	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	266
Summa kortfristiga skulder	24 613	24 730

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 689 65 812

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Den lilla oxen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	70	93
Hysesintäkter, lokaler	1 240	1 270
Intäktsreduktion	-6	0
Årsavgifter, bostäder	773	765
Övriga intäkter	87	45
Summa	2 164	2 173

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	96	38
Fastighetsskötsel	36	22
Snöskottning	36	9
Städning	61	58
Övrigt	8	2
Summa	237	129

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsskador	-234	289
Reparationer	97	164
Summa	-137	453

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	48	31
Sophämtning	17	17
Uppvärmning	214	205
Vatten	54	50
Summa	333	302

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	50	52
Fastighetsförsäkringar	28	27
Fastighetsskatt	218	222
Kabel-TV	5	5
Summa	301	305

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	7
Kameral förvaltning	39	38
Konsultkostnader	50	0
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	59	19
Summa	150	67

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	16	16
Styrelsearvoden	48	47
Summa	63	63

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	206	384
Summa	206	384

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	66 836	66 836
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 836	66 836
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 855	-2 515
Årets avskrivning	-341	-341
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 196	-2 855
Utgående restvärde enligt plan	63 640	63 981
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 189</i>	<i>33 189</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 330	18 330
Taxeringsvärde mark	43 400	43 400
Summa	61 730	61 730
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	8	5
Summa	8	5
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	2	17
Fastighetsskötsel	2	0
Försäkringspremier	5	5
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	7
Summa	32	44

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
SEB	2022-05-28	0,32 %	2 700	2 700
SEB	2023-05-28	0,41 %	6 000	6 000
SEB	2022-05-28	0,32 %	5 000	5 000
SEB	2022-05-28	0,32 %	4 500	4 500
SEB	2023-05-28	0,41 %	6 000	6 000
Summa			24 200	24 200
<i>Varav kortfristig del</i>			24 200	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
EI	7	2
Fastighetsskötsel	0	2
Förutbetalda avgifter/hyror	208	211
Uppvärmning	34	26
Utgiftsräntor	3	14
Vatten	9	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	2
Summa	264	266

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	31 800	31 800
Summa	31 800	31 800

Underskrifter

Stockholm, 2022 - 05 - 03

Ort och datum



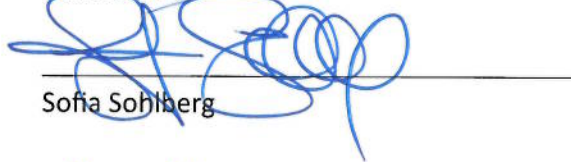
Anna Pankhurst



Olle Sahlman



Shahryar Bahremandi



Sofia Sahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 08



Leif Edin

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Den Lilla Oxen

Organisationsnummer 769620 – 7450

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna, samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Den Lilla Oxen, för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen, på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen i rimlig grad för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva räkenskapsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen och den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig till föreningen eller på något annat sätt har handlat i strid med föreningslagen och årsredovisningslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

att resultat- och balansräkning fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-04-08

Leif Edin

Av föreningen vald revisor