

Årsredovisning 2022

BRF DEN LILLA OXEN

769620-7450



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DEN LILLA OXEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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
Niklas von Schantz
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 2022-05-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 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.

Föreningen höjde medlemsavgifterna med 10 % under 2022 med anledning av den ovanligt höga inflationen, ökade räntekostnader samt övriga ökade kostnader, inkl sophämtning.

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 - omgjutning samtliga balkonger

PLANERAT UNDERHÅLL

- 2023 Energideklaration och elrevision
- 2023/2024 Renovering bjälklag innergård

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 101	2 121	2 173	2 000
Resultat efter fin. poster	-2 236	670	128	126
Soliditet, %	64	66	62	62
Yttre fond	202	202	202	202
Taxeringsvärde	78 400	61 730	61 730	61 730
Bostadsyta, kvm	1 337	1 337	1 337	1 337
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	595	578	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, %	0,76	0,85	1,59	1,59
Belåningsgrad, %	38,23	38,03	37,82	37,62

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	45 334	-	-	45 334
Upplåtelseavgifter	7 999	-	-	7 999
Fond, yttre underhåll	202	-	-	202
Obs-konto eget kapital	3 782	-	-	3 782
Balanserat resultat	-10 935	670	-	-10 266
Årets resultat	670	-670	-2 236	-2 236
Eget kapital	47 052	0	-2 236	44 816

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 266
Årets resultat	-2 236
Totalt	<u>-12 501</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond i anspråk ta	-202
Balanseras i ny räkning	-12 299
	<u><u>-12 501</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 101	2 121
Rörelseintäkter		1	43
Summa rörelseintäkter		2 102	2 164
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-3 584	-734
Övriga externa kostnader	7	-165	-150
Personalkostnader	8	-64	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-341	-341
Summa rörelsekostnader		-4 154	-1 288
RÖRELSERESULTAT		-2 053	876
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-185	-206
Summa finansiella poster		-183	-206
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 236	670
ÅRETS RESULTAT		-2 236	670

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	63 299	63 640
Summa materiella anläggningstillgångar		63 299	63 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		63 299	63 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		235	8
Övriga fordringar	11	8	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32	32
Summa kortfristiga fordringar		276	48
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 050	8 002
Summa kassa och bank		6 050	8 002
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		6 326	8 049
SUMMA TILLGÅNGAR			
		69 625	71 689

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 115	57 115
Fond för yttre underhåll		202	202
Summa bundet eget kapital		57 317	57 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 266	-10 935
Årets resultat		-2 236	670
Summa fritt eget kapital		-12 501	-10 266
SUMMA EGET KAPITAL		44 816	47 052
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		24	24
Summa långfristiga skulder		24	24
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 200	24 200
Leverantörsskulder		218	54
Skatteskulder		29	31
Övriga kortfristiga skulder		66	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	272	264
Summa kortfristiga skulder		24 785	24 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 625	71 689

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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 1 519 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	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	0	70
Hysesintäkter, lokaler	1 290	1 240
Intäktsreduktion	0	-6
Årsavgifter, bostäder	795	773
Övriga intäkter	16	87
Summa	2 102	2 164

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	17	96
Fastighetsskötsel	57	36
Snöskottning	18	36
Städning	86	61
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	9	8
Summa	188	237

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	2 103	0
Fasader	185	0
Fönster	69	0
Försäkringsskador	0	-234
Hissar	1	0
Reparationer	238	97
Temp. rep und eller projekt	124	0
Summa	2 720	-137

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	78	48
Sophämtning	21	17
Uppvärmning	202	214
Vatten	59	54
Summa	359	333

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	27	50
Fastighetsförsäkringar	30	28
Fastighetsskatt	255	218
Kabel-TV	5	5
Summa	317	301

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	3	0
Kameral förvaltning	40	39
Konsultkostnader	0	50
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	121	59
Summa	165	150

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	16	16
Styrelsearvoden	48	48
Summa	64	63

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	185	206
Summa	185	206

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	66 836	66 836
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 836	66 836
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 196	-2 855
Årets avskrivning	-341	-341
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 537	-3 196
Utgående restvärde enligt plan	63 299	63 640
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 189</i>	<i>33 189</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 600	18 330
Taxeringsvärde mark	54 800	43 400
Summa	78 400	61 730

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8	8
Summa	8	8

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	4	2
Fastighetsskötsel	2	2
Försäkringspremier	5	5
Förvaltning	16	14
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	8
Summa	32	32

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-05-28	3,04 %	2 700	2 700
SEB	2023-05-28	0,41 %	6 000	6 000
SEB	2023-05-28	3,04 %	5 000	5 000
SEB	2023-05-28	3,04 %	4 500	4 500
SEB	2023-05-28	0,41 %	6 000	6 000
Summa			24 200	24 200

Varav kortfristig del 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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	11	7
Förutbetalda avgifter/hyror	202	208
Uppvärmning	28	34
Utgiftsräntor	16	3
Vatten	11	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	3
Summa	272	264

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	31 800	31 800
Summa	31 800	31 800

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har amorterat 2 700 000 kr på befintliga lån i mars 2023. Befintliga lån uppgår till totalt 21 500 000 kr efter amortering.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anna Pankhurst

Olle Sahlman

Shahryar Bahremandi

Sofia Sohlberg

Niklas von Schantz

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Leif Edin
Revisor