

Årsredovisning 2020

BRF DEN LILLA OXEN

769620-7450



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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2021-04-16



Leif Edin

Av föreningen vald revisor

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DEN LILLA OXEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |

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 kommit 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.

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, varav 1 hyreslägenhet om 50 kvm, samt 3 hyreslokaler om totalt 758 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Ellinor Lindgren
Anna Malmgren
Shahryar Bahremandi
Sofia Sohlberg
Olle Sahlman

Valberedning

Anna Zachrisson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Leif Edin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 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 avser att under 2020 sälja kvarvarande hyresrätt med syfte att amortera lån samt för att bekosta kommande renoveringar.

Utfört historiskt underhåll

| | |
|------|---|
| 2013 | Stambyte |
| 2013 | Byte av elstigar och elcentral |
| 2013 | Nya badrum i samtliga lägenheter |
| 2013 | Nätverksinstallation för bredband |
| 2014 | Värmeinjustering och ventilbyte (stamventiler och radiatorventiler) |
| 2015 | Ny tvättstuga i källarplan |
| 2015 | Nya källarförråd |
| 2016 | Hissrenovering |
| 2016 | Tätning av ventilationskanaler |
| 2017 | Nya digitala lås i entré/soprum/tvättstuga |
| 2017 | Fönsterrenovering med energiglas |
| 2018 | OVK |
| 2019 | Fasadrenovering mot gata |

Planerat underhåll

| | |
|-----------|----------------------------------|
| 2021 | Energideklaration och elrevision |
| 2021 | OVK |
| 2021 | Stamspolning |
| 2022 | Renovering balkonger |
| 2022/2023 | Renovering bjälklag innergård |

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 0 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 2 173 | 2 000 | 1 879 | 1 689 |
| Resultat efter fin. poster | 128 | 126 | 251 | -988 |
| Soliditet, % | 62 | 62 | 62 | 61 |
| Yttre fond | 202 | 202 | 202 | 202 |
| Taxeringsvärde | 61 730 | 61 730 | 43 694 | 43 694 |
| Bostadsyta, kvm | 1 337 | 1 337 | 1 337 | 1 337 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 595 | 595 | 595 | 589 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 18 100 | 18 100 | 18 100 | 18 848 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,59 | 1,59 | 1,55 | 1,39 |
| Belåningsgrad, % | 37,82 | 37,62 | 37,49 | 38,83 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2019-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2020-12-31 |
|------------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser | 43 358 | - | - | 43 358 |
| Upplåtelseavgifter | 4 674 | - | - | 4 674 |
| Fond, yttre underhåll | 202 | - | - | 202 |
| Obs-konto eget kapital | 3 782 | - | - | 3 782 |
| Balanserat resultat | -11 190 | 126 | - | -11 063 |
| Årets resultat | 126 | -126 | 128 | 128 |
| Eget kapital | 40 954 | 0 | 128 | 41 082 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -11 063 |
| Årets resultat | 128 |
| Totalt | -10 935 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>-10 935</u> |
| | -10 935 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 173 | 2 000 |
| Rörelseintäkter | | 0 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 173 | 2 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -1 190 | -1 037 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -67 | -55 |
| Personalkostnader | 9 | -63 | -62 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -341 | -335 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 661 | -1 489 |
| RÖRELSERESULTAT | | 512 | 511 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -384 | -385 |
| Summa finansiella poster | | -384 | -385 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 128 | 126 |
| ÅRETS RESULTAT | | 128 | 126 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 63 981 | 64 322 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 63 981 | 64 322 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 63 981 | 64 322 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 129 | 6 |
| Övriga fordringar | 12 | 5 | 5 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 44 | 38 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 178 | 49 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 653 | 1 371 |
| Summa kassa och bank | | 1 653 | 1 371 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 831 | 1 420 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 65 812 | 65 741 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 51 815 | 51 815 |
| Fond för yttre underhåll | | 202 | 202 |
| Summa bundet eget kapital | | 52 017 | 52 017 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -11 063 | -11 190 |
| Årets resultat | | 128 | 126 |
| Summa fritt eget kapital | | -10 935 | -11 063 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 41 082 | 40 954 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 0 | 24 200 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 24 200 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 24 200 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 143 | 78 |
| Skatteskulder | | 91 | 146 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 30 | 89 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 266 | 274 |
| Summa kortfristiga skulder | | 24 730 | 587 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 65 812 | 65 741 |

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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 | 2020 | 2019 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 93 | 23 |
| Hysesintäkter, lokaler | 1 270 | 1 168 |
| Årsavgifter, bostäder | 765 | 765 |
| Övriga intäkter | 45 | 43 |
| Summa | 2 173 | 2 000 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020 | 2019 |
|--------------------------|------------|------------|
| Besiktning och service | 38 | 7 |
| Fastighetsskötsel | 22 | 112 |
| Snöskottning | 9 | 21 |
| Städning | 58 | 55 |
| Övrigt | 2 | 0 |
| Summa | 129 | 195 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020 | 2019 |
|---------------------|------------|-----------|
| Försäkringsskador | 289 | 0 |
| Reparationer | 164 | 53 |
| Summa | 453 | 53 |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2020 | 2019 |
|----------------------------|----------|------------|
| Fasadrenovering | 0 | 111 |
| Ny matta i trapphuset | 0 | 42 |
| Summa | 0 | 153 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 31 | 35 |
| Sophämtning | 17 | 21 |
| Uppvärmning | 205 | 230 |
| Vatten | 50 | 48 |
| Summa | 302 | 334 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Bredband | 52 | 53 |
| Fastighetsförsäkringar | 27 | 26 |
| Fastighetsskatt | 222 | 219 |
| Kabel-TV | 5 | 5 |
| Summa | 305 | 303 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Förbrukningsmaterial | 7 | 0 |
| Kameral förvaltning | 38 | 37 |
| Revisionsarvoden | 2 | 2 |
| Övriga förvaltningskostnader | 19 | 15 |
| Summa | 67 | 55 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Sociala avgifter | 16 | 15 |
| Styrelsearvoden | 47 | 47 |
| Summa | 63 | 62 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2020 | 2019 |
|---|------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 384 | 384 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 1 |
| Summa | 384 | 385 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
|--------------------------|------------|------------|

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 66 836 | 66 725 |
| Årets inköp | 0 | 111 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 66 836 | 66 836 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerad avskrivning | -2 515 | -2 179 |
| Årets avskrivning | -341 | -335 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 855 | -2 515 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Utgående restvärde enligt plan | 63 981 | 64 322 |
| <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 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 5 | 5 |
| Summa | 5 | 5 |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| Bredband | 17 | 17 |
| Försäkringspremier | 5 | 5 |
| Förvaltning | 14 | 9 |
| Kabel-TV | 1 | 1 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 5 |
| Summa | 44 | 38 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld 2020-12-31 | Skuld 2019-12-31 |
|--|------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2021-05-28 | 1,24 % | 2 700 | 2 700 |
| SEB | 2021-05-28 | 1,64 % | 6 000 | 6 000 |
| SEB | 2021-05-28 | 1,64 % | 5 000 | 5 000 |
| SEB | 2021-05-28 | 1,64 % | 4 500 | 4 500 |
| SEB | 2021-05-28 | 1,64 % | 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 2021 omsätts vid förfall.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| El | 2 | 2 |
| Fastighetsskötsel | 2 | 2 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 211 | 218 |
| Uppvärmning | 26 | 28 |
| Utgiftsräntor | 14 | 13 |
| Vatten | 8 | 8 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 | 2 |
| Summa | 266 | 274 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning | 31 800 | 31 800 |
| Summa | 31 800 | 31 800 |

Underskrifter

Stockholm 2021-06-10

Ort och datum

Anna Malmgren

Anna Malmgren

Sofia Sohlberg

Sofia Sohlberg

Ellinor Lindgren

Ellinor Lindgren

Shahryar Bahremandi

Shahryar Bahremandi

Olle Sahlgren

Olle Sahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 16

Leif Edin

Leif Edin

Revisor