

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Oxeln  
Org nr: 719000-1300



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Oxeln får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-07-26. Nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14. Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 154 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -53 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 200 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 21 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Oxeln 18 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns uppförda byggnader med 16 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1939. Fastighetens adress är Ringvägen 9 i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	11

Total bostadsarea 738 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea 290 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	8 276 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 490 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 54 tkr och planerat underhåll för 167 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2022 och visar på ett underhållsbehov på 5 439 tkr för de närmaste trettio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 117 tkr.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	1991
Stambyte	1997
Installation bredband	2005
Ventilationsförbättring	2007
Plåtarbeten	2007
Tvättstuga	2009
Tilläggsisolering	2010
Byte värmexlaren	2010
Låsbyte	2020

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	167 395

Beskrivning	Belopp
Byte av DUC inkl. givare i UC	104 tkr
Byte frånluftsdon lgh 5, 7, 9 & 10	64 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lucas Johansson	Ordförande	2023
Hans Österlund	Vice ordförande, Sekreterare	2024
Rickard Wahlberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
David Anklev	Suppleant	2024
David Viberg	Suppleant	2023
Maria Gullberg	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

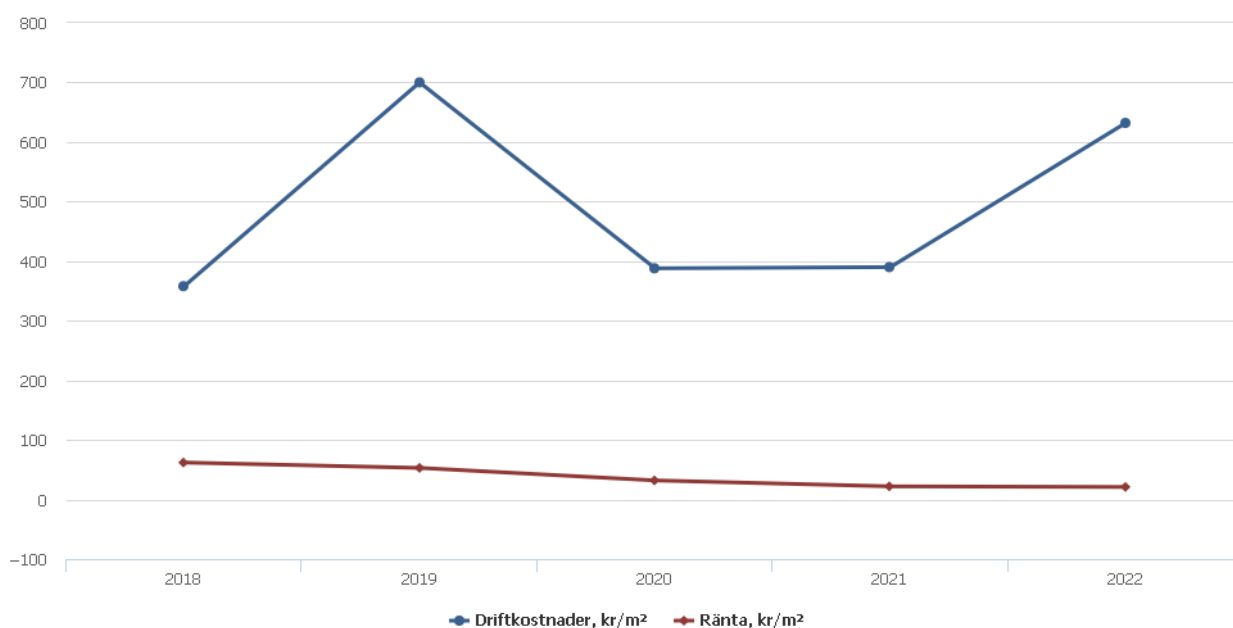
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 15%.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 752 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	829	825	825	825	825
Resultat efter finansiella poster	-207	62	63	1	86
Resultat exklusive avskrivningar	-53	216	217	155	240
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-170	99	100	38	170
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	114	114	114	159	68
Balansomslutning	2 398	2 679	2 645	3 167	3 256
Soliditet %	21	27	24	18	18
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	66	210	34	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	165	210	179	307	279
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	752	752	752	752	752
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	632	390	388	700	358
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	21	22	32	53	62
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 614	1 687	1 757	2 314	2 384

\*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2017-2019 inte är jämförbara med 2020-2021.



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 000	6 210	549 568	50 469	61 844
Disposition enl. årsstämmobeslut				61 844	-61 844
Reservering underhållsfond			117 000	-117 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-167 395	167 395	
Årets resultat					-207 080
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 000</b>	<b>6 210</b>	<b>499 173</b>	<b>162 708</b>	<b>-207 080</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	112 313
Årets resultat	-207 080
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-117 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	167 395
<b>Summa</b>	<b>-44 372</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 44 372**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 829 340	825 252
Övriga rörelseintäkter	1 742	9 411
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>831 082</b>	<b>834 663</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 3 -592 975	-401 156
Övriga externa kostnader	Not 4 -234 114	-161 669
Personalkostnader	Not 5 -42 652	-41 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-154 092	-154 092
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 023 834</b>	<b>-758 631</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-192 752</b>	<b>76 031</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 304	8 201
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 693	406
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19 326	-22 795
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-14 329</b>	<b>-14 187</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-207 080</b>	<b>61 844</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-207 080</b>	<b>61 844</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	1 865 780	2 019 872
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 865 780</b>	<b>2 019 872</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		24 000	24 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 889 780</b>	<b>2 043 872</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		18 601	34 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	89 272	25 811
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>107 873</b>	<b>60 209</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		400 703	574 711
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>400 703</b>	<b>574 711</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>508 576</b>	<b>634 920</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 398 355</b>	<b>2 678 792</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 000	40 000
Reservfond		6 210	6 210
Fond för yttre underhåll		499 174	549 568
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>545 384</b>	<b>595 778</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		162 708	50 469
Årets resultat		-207 080	61 844
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-44 372</b>	<b>112 313</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>501 012</b>	<b>708 092</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	1 123 812	1 659 540
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 123 812</b>	<b>1 659 540</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	535 728	74 704
Leverantörsskulder		28 746	25 526
Övriga skulder		-2 489	8 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	211 547	202 226
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>773 532</b>	<b>311 160</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 398 355</b>	<b>2 678 792</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	30
Tvättstugor	Linjär	15
Tilläggsisolering	Linjär	50
Stambyte	Linjär	20
Tvättstuga	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	555 024	555 024
Årsavgifter, lokaler	222 508	222 508
Hyror, bostäder	1 488	1 320
Hyror, p-platser	18 080	16 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10	0
Bränsleavgifter, bostäder	32 250	30 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>829 340</b>	<b>825 252</b>

## Not 3 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	-167 395	0
Reparationer	-53 714	-7 358
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 480	-28 304
Försäkringspremier	-25 442	-24 416
Kabel- och digital-TV	-25 501	-23 858
Återbäring från Riksbyggen	1 700	1 700
Snö- och halkbekämpning	-66 926	-91 851
Förbrukningsinventarier	-428	0
Vatten	-51 013	-47 666
Fastighetsel	-20 144	-14 925
Uppvärmning	-140 393	-151 065
Sophantering och återvinning	-9 973	-13 412
Förvaltningsarvode drift	-266	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-592 975</b>	<b>-401 156</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-210 214	-136 306
IT-kostnader	-4 257	-4 277
Arvode, yrkesrevisorer	-10 902	-10 300
Övriga förvaltningskostnader	-2 140	-480
Kreditupplysningar	-180	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 898	-4 284
Kontorsmateriel	0	-2 964
Medlems- och föreningsavgifter	-1 440	-1 440
Bankkostnader	-2 056	-1 550
Övriga externa kostnader	-27	-68
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-234 114</b>	<b>-161 669</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-15 000	-12 000
Sammanträdesarvoden	-18 000	-20 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Sociala kostnader	-8 652	-9 314
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-42 652</b>	<b>-41 714</b>

**Not 6 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	260 524	260 524
Mark	8 076	8 076
Tillkommande utgifter	4 891 777	4 891 777
	<b>5 160 377</b>	<b>5 160 377</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 160 377</b>	<b>5 160 377</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-260 524	-260 524
Tillkommande utgifter	-2 879 981	-2 725 889
	<b>-3 140 505</b>	<b>-2 986 413</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-154 092	-154 092
	<b>-154 092</b>	<b>-154 092</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 294 597</b>	<b>-3 140 505</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	8 076	8 076
Tillkommande utgifter	1 857 704	2 011 796

**Taxeringsvärden**

Bostäder	7 028 000	5 228 000
Lokaler	1 248 000	1 262 000

**Totalt taxeringsvärde**

<b>8 276 000</b>	<b>6 490 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>5 866 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 410 000</i>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	58 790	58 790
	<b>58 790</b>	<b>58 790</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>		
	<b>58 790</b>	<b>58 790</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-58 790	-58 790
	<b>-58 790</b>	<b>-58 790</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>		
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	0	0

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 840	19 151
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 553	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 605	6 305
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	355	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 919	355
	<b>89 272</b>	<b>25 811</b>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	1 659 540	1 734 244
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-70 000	-74 704
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-465 728	
	<b>1 123 812</b>	<b>1 659 540</b>
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>		

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,91%	2023-09-30	470 432,00	0,00	4 704,00	465 728,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2024-06-01	626 312,00	0,00	20 000,00	606 312,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2025-09-01	637 500,00	0,00	50 000,00	587 500,00
<b>Summa</b>			<b>1 734 244,00</b>	<b>0,00</b>	<b>74 704,00</b>	<b>1 659 540,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 70 000 kr samt omförhandla lån om 465 728 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	8 820	7 164
Upplupna räntekostnader	1 747	2 145
Upplupna driftskostnader	3 862	0
Upplupna elkostnader	3 801	1 477
Upplupna värmekostnader	20 451	22 143
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 300
Upplupna styrelsearvoden	29 400	22 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	132 966	136 197
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>211 547</b>	<b>202 226</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	3 946 000	3 946 000

**Not 12 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Nyköping, datum enligt digital signering

---

Lucas Johansson

---

Hans Österlund

---

Rickard Wahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats , datum enligt digital signering

Grant Thornton

---

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



# BRF Oxeln

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
BRF Oxeln i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

# Verification

Transaction 09222115557493326886

## Document

233590 Årsredovisning 2022 för signering  
Main document  
17 pages  
Initiated on 2023-05-24 10:46:28 CEST (+0200) by  
Christian Johansson (CJ)  
Finalised on 2023-05-26 11:04:05 CEST (+0200)

## Initiator

Christian Johansson (CJ)  
Riksbyggen  
christian.johansson@riksbyggen.se

## Signing parties

Lucas Johansson (LJ)  
lucasiburen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lucas Tobias Johansson"  
Signed 2023-05-24 23:05:47 CEST (+0200)

Hans Österlund (HÖ)  
buskv23@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HANS ÖSTERLUND"  
Signed 2023-05-24 12:55:08 CEST (+0200)

Rickard Wahlberg (RW)  
Rickard.Wahlberg@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Johan Olof Rickard Wahlberg"  
Signed 2023-05-25 09:20:03 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)  
maria.johansson@se.gt.com



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signed 2023-05-26 11:04:05 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557493326886

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

