

Årsredovisning 2023

Brf Oxögat 10 i Stockholm

769604-0349



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Oxögat 10 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-08. Stadgar registrerades 2001-11-06 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt, fastigheten Brf Oxögat 10 på adressen Luntmakargatan 10 i Stockholm. Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 432 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Värdeåret är 1986

Styrelsens sammansättning

Eva Norrbin	Ordförande
Åsa Anette Holst Westman	Styrelseledamot
Charlotte Birchley	Styrelseledamot
Karin Ternander	Styrelseledamot
Marc Wilhelmsson	Suppleant

Revisorer

Kirsi Marjut Kinanen Jansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2020 ● Byte av undercentral för fjärrvärme

2018 ● Renovering av innergård

7

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Montage av fallskyddsräcke och takbrygga på tak.

Radonmätning, vi ligger långt under gränsvärden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 10 st, det har inte skett några överlåtelser under året.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	339 516	322 357	307 286	308 081
Resultat efter fin. poster	-127 862	-47 728	-84 820	-140 252
Soliditet (%)	75	78	77	78
Yttre fond	582 781	509 581	458 581	407 581
Taxeringsvärde	24 400 000	24 400 000	17 000 000	17 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	786	746	709	713
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	100,0	98,3	98,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 704	3 241	3 241	3 241
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 704	3 241	3 241	3 241
Sparande per kvm totalyta, kr	-39	-24	-90	-99
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	5	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	163	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	29	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	243	198	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,53	2,02	0,75	0,86
Räntekänslighet (%)	4,71	4,34	4,57	4,54

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Montage av fallskyddsräcke, krav från Arbetsmiljöverket. Hela kostnaden på SEK 74 000,00 togs 2023.

Högre räntekostnader än budgeterat.

Vi höjer månadsavgifter med 20% från den 1 juli 2024.

Det finns inga planerade underhållsbehov, då fastigheten är i väldigt gott skick. Om ett större renoveringsbehov skulle uppstå har föreningen möjlighet att uppta banklån för att täcka kostnaden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	5 617 599	-	-	5 617 599
Fond, yttre underhåll	509 581	-	73 200	582 781
Balanserat resultat	-757 127	-47 728	-73 200	-878 054
Årets resultat	-47 728	47 728	-127 862	-127 862
Eget kapital	5 322 326	0	-127 862	5 194 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-878 054
Årets resultat	-127 862
Totalt	-1 005 916

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	73 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-74 000
Balanseras i ny räkning	-1 005 116
	-1 005 916

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	339 516	322 357
Övriga rörelseintäkter	3	6 141	-1
Summa rörelseintäkter		345 657	322 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-267 239	-234 789
Övriga externa kostnader	9	-86 318	-73 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-37 152	-37 169
Summa rörelsekostnader		-390 709	-345 839
RÖRELSERESULTAT		-45 052	-23 483
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		107	4 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-82 917	-28 276
Summa finansiella poster		-82 810	-24 245
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-127 862	-47 728
ÅRETS RESULTAT		-127 862	-47 728

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	6 580 022	6 615 134
Maskiner och inventarier	12	1 010	3 050
Summa materiella anläggningstillgångar		6 581 032	6 618 184
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 581 032	6 618 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	7 320	6 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 971	53 157
Summa kortfristiga fordringar		44 291	59 974
Kassa och bank			
Kassa och bank		266 499	167 562
Summa kassa och bank		266 499	167 562
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		310 790	227 536
SUMMA TILLGÅNGAR		6 891 822	6 845 720

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 617 599	5 617 599
Fond för yttre underhåll		582 781	509 581
Summa bundet eget kapital		6 200 380	6 127 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-878 054	-757 127
Årets resultat		-127 862	-47 728
Summa fritt eget kapital		-1 005 916	-804 854
SUMMA EGET KAPITAL		5 194 464	5 322 326
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	200 000	0
Summa långfristiga skulder		200 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		63 249	79 232
Skatteskulder		1 105	1 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	33 004	42 894
Summa kortfristiga skulder		1 497 358	1 523 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 891 822	6 845 720

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-45 052	-23 483
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	37 152	37 169
Erhållen ränta	-7 900	13 686
Erlagd ränta	107	6
Erhållen utdelning	-80 467	-26 920
	0	4 025
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-88 260	-9 203
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 683	47 832
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-28 486	-38 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-101 063	-89
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	200 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	98 937	-89
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	167 562	167 651
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	266 499	167 562

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Oxögat 10 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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 0,5 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	323 604	306 447
Övriga årsavgifter	4 008	4 006
Kabel-TV/Bredband	11 904	11 904
Summa	339 516	322 357

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-1	-1
Elprisstöd	2 642	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	3 500	0
Summa	6 141	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Städning	10 277	9 744
Övrigt	6 879	14 875
Besiktning och service	329	2 916
Summa	17 485	27 535

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	1 395	1 554
Trapphus/port/entr	3 183	0
Summa	4 578	1 554

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Övrigt plan. UH	74 000	0
Summa	74 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	4 369	2 116
Uppvärmning	78 278	70 537
Vatten	-22 293	12 674
Sophämtning	0	11 007
Summa	60 354	96 334

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	15 598	14 949
Tomträttsavgälder	68 100	68 100
Kabel-TV	2 532	2 285
Bredband	11 880	11 880
Fastighetsskatt	12 712	12 152
Summa	110 822	109 366

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Hyra, lokal	32 993	14 411
Förbrukningsmaterial	0	460
Revisionsarvoden	14 000	14 000
Ekonomisk förvaltning	31 768	30 068
Övriga förvaltningskostnader	4 251	10 688
Bankkostnader	3 306	4 254
Summa	86 318	73 881

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	82 917	28 276
Summa	82 917	28 276

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 194 488	7 194 488
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 194 488	7 194 488
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-579 354	-544 226
Årets avskrivning	-35 112	-35 129
Utgående ackumulerad avskrivning	-614 466	-579 354
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 580 022	6 615 134
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
Summa	24 400 000	24 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 190	10 190
Utgående anskaffningsvärde	10 190	10 190
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 140	-5 100
Avskrivningar	-2 040	-2 040
Utgående avskrivning	-9 180	-7 140
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 010	3 050

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 011	6 020
Övriga fordringar	1 309	797
Summa	7 320	6 817

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 672	19 052
El	0	548
Försäkringspremier	3 945	3 745
Kabel-TV	674	631
Tomträtt	17 025	17 025
Bredband	3 161	2 970
Förvaltning	9 494	9 186
Summa	36 971	53 157

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-02-28	5,83 %	700 000	700 000
SEB	2024-02-28	5,83 %	700 000	700 000
SEB	2024-04-28	5,85 %	200 000	
Summa			1 600 000	1 400 000
Varav kortfristig del			1 400 000	1 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 600 000 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121	0
El	797	-636
Uppvärmning	11 408	10 859
Utgiftsräntor	4 248	1 798
Vatten	-25 863	2 580
Förutbetalda avgifter/hyror	28 293	28 293
Beräkn arvode revision	14 000	0
Summa	33 004	42 894

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 202 000	2 202 000

Underskrifter

Stockholm, 2024-06-12

Ort och datum

Charlotte Birchley

Charlotte Birchley
Styrelseledamot

Eva Norrbin

Eva Norrbin
Ordförande

Karin Ternander

Karin Ternander
Styrelseledamot

Åsa Anette Holst Westman

Åsa Anette Holst Westman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-18

Kirsi Marjut Kinanen Jansson

Kirsi Marjut Kinanen Jansson
Revisor

