

Årsredovisning

för

BRF OXELN 7

769618-6514

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF OXELN 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen klassificeras som och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Wiviann Larsson

Helene Klötzke

Mikael Jansson

Filip Gedin

Sara Edin

Styrelsesuppleanter

Niklas Johansson

Johannes Nolkrantz

Valda t.o.m. årsstämman

2021

2021

2021

2021

2021

Valda t.o.m. årsstämman

2021

2021

Stämman/sammanträden:

Årsstämman för 2021 är planerad till den 17 maj och hålls i föreningens lokaler.

Ordinarie revisorer

Niklas Feiff

Valberedning

Wiviann Larsson

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Fastigheter

Fastighetsbeteckning är Oxeln 7. BRF Oxeln 7 förvärvade fastigheten Oxeln 7 i Solna den 18 december 2008 genom köp av Åke Delmar (590616-0071).

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige försäkring ASA Norge.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten under räkenskapsåret.

Feiff
Larsson
SE

Underhåll

2009: Genomfört stambyte och fönsterrenovering

2010: Installation av säkerhetsdörrar och genomförd trapphusmålning

2011: Målning av takets ytterkanter, samt målning av ett balkongtak och åtgärdad spricka i fasad mot Vintervägen

2012-2013: Inga renoveringar genomförda

2014: Renovering av hissen och renovering av lägenhet 23

2015: Renovering av entrédörr

2016: Belysning byttes till lågenergilampor i trapphus och vind, samt installation av trapphusarmaturer.

2017: Byte av gasservis.

2018: Upprättande av ny underhållsplan med besiktning av fastigheten.

2019: OVK besiktning genomförd samt fasadrenovering vilket inkluderat målning av fasad, lagning och målning av fönster samt underhåll på balkonger.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
25	Lägenheter	1108 kvm
1	Lokaler	124 kvm

10 st. 2 rum och kök

10 st. 1 rum och kök

5 st. 1 rum och kokvrå

Avtal

Trapphusstädning: Futura Service AB

Ekonomisk förvaltning: Mediator Fastighetskonsult.

Hissar: Kiwa inspecta Sweden AB och Hisspartner i Stockholm AB

El: Vattenfall

Uppvärmning: Norrenergi AB

Vatten: Solna Vatten

Sophämtning: Suez Recycling

Kabel-TV, internet: Com Hem AB

Försäkring: Gjensidige försäkring ASA norge

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret förutom mindre underhåll.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 36

Antalet tillkommande medlemmar 4

Antalet avgående medlemmar 7

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 33

Foly
AK
SE

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	933	920	908	897
Resultat efter finansiella poster	10	-110	69	127
Soliditet (%)	91	91	93	93
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	626	626	626	626
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 198	2 199	1 579	1 579

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Räntekänslighet: (%)

Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar 3,5 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter:

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 21,6 procent av föreningens totala intäkter

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 719 505	2 662 393	647 095	6 815	-110 171	25 925 637
Disposition av föregående års resultat:				-110 171	110 171	0
Reservering till yttre fond			250 000	-250 000		0
Årets resultat					9 580	9 580
Belopp vid årets utgång	22 719 505	2 662 393	897 095	-353 356	9 580	25 935 217

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-353 356
årets vinst	9 580
	-343 776

behandlas så att

reserveras till fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

250 000

-593 776

-343 776

Reservering till yttre fond sker med antagen underhållsplan som underlag.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signature and initials
X allse FG

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	932 877	919 831
Övriga intäkter		3 600	0
		936 477	919 831
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 832	-11 830
Planerat underhåll	4	0	-28 375
Fastighetsavgift/skatt		-42 065	-40 765
Driftskostnader	5	-299 921	-313 639
Övriga kostnader	6	-187 087	-231 349
Personalkostnader	7	-25 435	-34 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344 594	-344 594
		-900 934	-1 005 281
Rörelseresultat		35 543	-85 450
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-25 963	-24 721
		-25 963	-24 721
Resultat efter finansiella poster		9 580	-110 171
Resultat före skatt		9 580	-110 171
Årets resultat		9 580	-110 171

X
75
8E

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

27 695 759

28 040 353

27 695 759

28 040 353

Summa anläggningstillgångar

27 695 759

28 040 353

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

41 482

40 129

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 210

41 463

84 692

81 592

Kassa och bank

678 210

433 348

Summa omsättningstillgångar

762 902

514 940

SUMMA TILLGÅNGAR

28 458 661

28 555 293

XX 82

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

22 719 505

22 719 505

Uppåtelseavgifter

2 662 393

2 662 393

Fond för yttre underhåll

897 095

647 095

26 278 993

26 028 993

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-353 356

6 815

Årets resultat

9 580

-110 171

-343 776

-103 356

Summa eget kapital

25 935 217

25 925 637

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

2 309 820

2 297 830

Summa långfristiga skulder

2 309 820

2 297 830

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

0

13 080

Leverantörsskulder

41 199

142 771

Aktuella skatteskulder

13

82 830

80 170

Övriga skulder

14

27 900

28 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

61 695

66 905

Summa kortfristiga skulder

213 624

331 826

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 458 661

28 555 293

HK. *Handwritten signature*
SE 79

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 580	-110 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		344 594	344 594
Betald skatt		1 307	789
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		355 481	235 212
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 747	-2 531
Förändring av leverantörsskulder		-101 572	23 042
Förändring av kortfristiga skulder		-6 210	-27 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten		245 952	227 843
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-2 222 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-2 222 516
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	652 000
Amortering av lån		-1 090	-1 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 090	650 910
Årets kassaflöde		244 862	-1 343 763
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		433 348	1 777 111
Likvida medel vid årets slut		678 210	433 348

Handwritten signature and initials:
K. S. E.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Föreningen har fr.o.m. räkenskapsåret 2019 valt att redovisa i enlighet med K3-regelverket. Byggnaden har indelats i komponenter efter schablon i enlighet med SABO-mallen. Därefter har byggnadens bokförda värde delats upp i komponenter efter andel av redovisat värde. Tidigare poster/komponenter i anläggningsregistret finns kvar och skrivs av som tidigare enligt bedömd nyttjandeperiod. Årets kostnad för renovering av fasad/ fönster/ balkonger är i enlighet med K3-regelverket upptaget som komponent i föreningens anläggningsregister.

Övriga redovisningsprinciper

Komponentindelning:

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:
Viktad avskrivning 1,7 %.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	0,5 %
Värmesystem	5,3 %
Ventilation	5,3 %
Stammar	2,0 %
Fönster	2,0 %
Trapphus	5,0 %
Hissar	3,3 %
Fasad/fönster/balkonger	2,5 %

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	658 224	658 224
Hyror bostäder	67 800	66 115
Hyror lokaler	134 913	123 732
Kabel-TV/ internet	71 760	71 760
Påminnelseavgifter	180	0
	932 877	919 831

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparationer	1 832	11 830
	1 832	11 830

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Obligatoriska besiktningar	0	28 375
	0	28 375

Handwritten signature and initials
K SE 17

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, extra tjäns	2 149	667
Städ	32 988	32 590
Hissar	9 155	12 823
El, fastighet	26 100	32 432
Uppvärmning	185 444	192 224
Vatten	31 396	30 217
Sophämtning	12 689	12 686
	299 921	313 639

Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	21 725	21 197
Samfällighetsavgift	14 638	14 638
Kabel-TV, internet	74 953	74 844
Revisionsarvoden	14 063	13 469
Redovisningstjänster	45 900	44 172
Övriga förvaltningskostnader	15 808	27 704
Konsultarvoden	0	35 325
	187 087	231 349

Not 7 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Kostnad utgörs av styrelsearvode och soc.avgifter.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	25 963	24 721
	25 963	24 721

Handwritten signatures and initials:
AK, [unclear], [unclear], [unclear], [unclear]

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 827 179	27 604 663
Fasad, balkonger, och fönster		2 222 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 827 179	29 827 179
Ingående avskrivningar	-1 786 826	-1 442 232
Årets avskrivningar	-344 594	-344 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 131 420	-1 786 826
Utgående redovisat värde	27 695 759	28 040 353
Taxeringsvärden byggnader	11 834 000	11 834 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	28 834 000	28 834 000

Taxeringsvärdet gäller från och med den 1 januari 2019.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Saldo skattekonto	41 482	40 129
	41 482	40 129

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för Villkorsändr.	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB*	0,88	2022-01-28	640 000	640 000
SEB*	0,88	2022-01-28	1 020 000	1 020 000
SEB*	1,01	2021-11-28	649 820	650 910
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-13 080
			2 309 820	2 297 830
Förfaller senare än fem år efter balansdagen med bibehållen amortering			2 309 820	2 245 510

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller enligt plan till betalning inom tolv månader räknat från balansdagen.

* Lånen räntejusteras var tredje månad

Handwritten signatures and initials:
ALP
MMP
XX SE

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning/pantbrev ställda som säkerhet för lån hos SEB. Pantbrev/inteckning inom	6 000 000 6 000 000	6 000 000 6 000 000

Not 13 Aktuella skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skatt beskattningsår 2020(2019)	42 065	40 765
Slutlig skatt beskattningsår 2019 (2018)	40 765	39 405
	82 830	80 170

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Deposition lokalhyra	27 900	27 900
Övr kortfristiga skulder	0	1 000
	27 900	28 900

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	906	665
Förutbet hyres- och avgiftsint	60 789	66 240
	61 695	66 905

Handwritten signature and date:
8E

Solna 29/3 2021



Wiviann Larsson



Helene Klötzke



Filip Gedim



Sara Edin



Mikael Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor