

Brf Oxeln 1

Org.nr: 716419-9825

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Oxeln 1, organisationsnummer 716419-9825, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1987

Ekonomisk plan registrerades år 1993

Föreningens stadgar registrerades år 1993 och har sedan reviderats under 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1993

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Kvarteret Oxelns samfällighetsförening.

Beskattning

Då föreningens verksamhet helt består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-04.

På stämman deltog 25 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Pia Segerhammar
Ledamot	Elisabet Larsson
Ledamot	Magnus Lannersund
Ledamot	Hampus Jeppsson
Ledamot	Joel Molin
Suppleant	Jesper Nielsen
Suppleant	Else Edholm

Styrelsen har under året hållit 9sammanträden.

Revisor

Extern	Joakim Häll
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Urban Ekstam
sammankallande, och Christoffer Myrén och Christer Bäck.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Oxeln 1

Föreningens adresser:

Förrådsgatan 6, 169 39 Solna/Råsundavägen 129, 169 50 Solna

Nybyggnadsår: 1913

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	24
2 rok	17	930.1
3 rok	10	759.2
4 rok	1	87
Summa	29	1 800.3

I källarplanet finns tvättstuga, bastu, toalett, städfföråd, och ett mindre utrymme för cykelförvaring. I källarplanet har lägenhetsinnehavarna sina förrådsutrymmen.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan, senast uppdaterad: 2013

Underhållsplanens tidshorisont: 17 år

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd
1976	Stambyte el och VA
2000	Föreningens nuvarande värmeanläggning installerades.
2001	Totalrenovering av tvättstugan. Två av hyreslägenheterna renoverades. Målning av trappuppgångar, ytterdörrar, fönster och källargång.
2004	Byggnation av gemensam bastu i källaren.

Ar Atgärd

- Byggnation av mindre förvaringsskåp i källaren.
Genomgång och uppmärkning av alla rör för vatten och avlopp.
- 2005 Nya golv installerades på balkongerna mot Förrådsgatan.
- 2010 Skorstenskontroll och filmning av rökkanaler.
Totalrenovering av en av hyreslägenheterna.
Högtrycksspolning av fastighetens samtliga rör.
Översyn och påbörjad reparation av fastighetens plåttak.
- 2011 Genomgripande renovering av hissen på Förrådsgatan.
Reparation och målning av fastighetens plåttak.
Slutförande av reparation efter vattenskada i en av föreningens lägenheter.
Omfattande utredning av oprofessionellt utförd byggnation som utförts i strid med gällande byggregler i en av fastighetens vindslägenheter.
Installation av nytt torkskåp i fastighetens tvättstuga.
Upprättande av underhållsplan.
- 2012 Installation av ny torktumlare i fastighetens tvättstuga.
Fortsatt arbete med att återställa säkerhet och stabilitet i fastigheten efter byggnationer som utförts i strid med gällande byggregler i en av föreningens vindslägenheter.
- 2013 Förstärkt isolering på råvinden genom ett lager s.k. lösull.
Installation av ny tvättmaskin i tvättstugan.
Kommunens lagstadgade krav på radonmätning har utförts, enligt de erhållna instruktionerna gällande mätning, i angivna lägenheter under vintern 2013-2014.
Fortsatt arbete med att återställa säkerhet och stabilitet i fastigheten efter byggnationer som utförts i strid med gällande byggregler i en av föreningens vindslägenheter.
- 2014 Radonmätning slutförs. Mätvärden håller sig inom tillåtna gränser.
Föreningen låter genomföra totalrenovering av en hyreslägenhet. Lägenheten omvandlas till bostadsrätt.
Taksäkerheten förbättras för att uppfylla lagstadgade krav.
Fortsatt arbete med att återställa säkerhet och stabilitet i fastigheten efter byggnationer som utförts i strid med gällande byggregler i en av föreningens vindslägenheter.
Installation av en friskluftsventil i tornklockan.
Kontroll av samtliga fönster i vindslägenheterna efter en fönsterincident. Fortsatt kartläggning krävs.
- 2015 Installation av termostater i fastighetens radiatorer. Samtidigt gjordes en injustering med flödesmätning för att optimera värmesystemet.
Totalrenovering av badrum i hyreslägenhet slutförd.
Avloppsstammen i källarplanet under Förrådsgatan 6 utbytt efter att byggherren bilat sönder stammen.
Besiktning/kontroll och sotning av fastighetens rökkanaler.
Fortsatt arbete med att återställa säkerhet och stabilitet i fastigheten efter byggnationer som utförts i strid med gällande byggregler i en av fastighetens vindslägenheter.
- 2016 Lagstadgad brandskyddskontroll utförd.
Lägenhetsinnehavare boende på Råsundavägen 129 vars kakelugnar vid tidigare besiktning visat sig vara obrukbara har, på egen bekostnad, låtit utföra vidare kontroller och åtgärder. Brandmyndigheten har därefter godkänt samtliga kontrollerade eldstäder på Råsundavägen 129 för användning.
Planering av hissbyte på Råsundavägen 129 pågår.
Lagstadgad OVK-besiktning utförd.
Nyinstallation av lägenhetsventilation i en av vindslägenheterna. Se separat text nedan.
Upprepade inspektioner i en av fastighetens lägenheter vars badrum varit under renovering sedan maj 2015. Se separat text nedan.

2017. Hissen på Råsundavägen 129 har genomgått totalrenovering.

Översyn av fastighetens tak där ett antal takpannor var trasiga/fattades. Är utbytta/ersatta. Nymontering av ventilation i fastighetens tornutrymme i anslutning till de runda fönstren i tornet. Efterkontroll av OVK utförd i lägenheterna 12, 27 och 29. Ventilationen är därmed godkänd i hela fastigheten. Åtgärder efter vattenskada i ett lägenhetskök.

Den badrumsrenovering som påbörjades maj 2015 börjar närma sig slutförande.

2018. Hyresgästen i föreningens sista hyreslägenhet avflyttade. Lägenheten ombildades till bostadsrätt och såldes. Stamspolning är genomförd i fastigheten. I uppdraget ingick även att fotografera rören som går under huset, med godkänt resultat.

Gruppanslutning gällande installation av bredband, TV basutbud och IT-telefoni (COM HEM) i fastighetens lägenheter. Nya föreningsstadgar har utarbetats. Planeras att antas under 2019.

2019. Föreningens nya stadgar antogs vid 2 på varandra följande föreningsstämmor. Fastighetens samtliga stuprör har bytts ut. Planering av renovering av fastighetens samtliga fönster, fönsterbleck och midjeband pågår. I renoveringen ingår även omkittning av fönstren.

2020. Fastighetens fönster nymålades. (Fönstermålningen i en av fastighetens enheter återstår, då den av praktiska skäl inte kunde genomföras under året). Även fastighetens fönsterbleck och midjeband målades. Fastighetens fönster omkittades. Inmontering av platsbyggd vägg för att avgränsa fastighetens proppskåp från vattenrörledningar. Planering av åtgärder gällande fastighetens taksäkerhet för att uppfylla de krav som såväl Brandskyddsmyndighet som sotarna ställer på fastighetens ägare.

2021. Ytterligare förstärkningar gällande taksäkerhet genomförs , pga nya lagkrav. Asbestssanering i källaren efter vattenskada. Inköp av nya sopkärl. Beslut och genomförande av placering av föreningens sopkärl inom fastighetens eget markyta på Förradsgatan. Inbrott i fastighetens källarutrymmen tvingade föreningen att byta samtliga lås i fastighetens allmänna utrymmen.

2022. Under året har fastighetens kodlåssystem förnyats.

2023. Fastighetens elmätare är utbytta efter direktiv från el- leverantören(Vattenfall).

Lagstadgad brandskyddskontroll är utförd. Besiktningen visar olika brister gällande enskilda eldstäder i några lägenheter. I dessa bostäder gäller eldningsförbud. Berörda lägenhetsinnehavare är informerade.

Ny tvättmaskin är installerad i fastighetens tvättstuga.

Solna kommun kräver differentierade avfallskärl för matavfall resp. hushållsavfall fr o m 2024-01-01. I Fastigheten har därför installerat separata sopkärl för ändamålen.

Fastighetens värmetillförsel är ojämn, vilket orsakat låga innetemperaturer i några lägenheter. Arbete med att problemet har påbörjats och fortsätter när kallperioden är slut.

Lagstadgad OVK är utförd.

Vattenläckage i två av fastighetens lägenheter(lgh 11 och lgh 27).

1. Lgh 11 . Läckaget härrör från badrummet och har åtgärdats med den badrumsrenovering som följt.
2. Lgh 27. Även i lgh 27 härrör läckaget från badrummet. Lägenheten genomgick under dåvarande lägenhetsinnehavares ansvar från år 2006 och framåt en genomgripande ombyggnation som utfördes i strid med gällande branschregler. Detta visade sig senare även gälla lägenhetens badrum. Föreningen anlätade en våtrumsspecialist som vid besiktning konstaterade att även badrumsrenoveringen, som tidigare lägenhetsinnehavare ansvarar för, har brister. Gällande branschregler hade inte följts. Den uppkomna situationen är således orsakad av byggfusk. Nuvarande lägenhetsinnehavare har låtit renovera badrummet. Vid slutbesiktningen 2024 bekräftades också att tidigare monterade vattenburna golvvärme - även den tillkommen utan att följa branschregler - är satt ur funktion och inte kan återmonteras.

Medlemsinformation

39 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

29 bostadsrätter

39 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	807	784	731	668
Resultat efter finansiella poster, tkr	17	- 339	- 590	- 1 319
Soliditet, %	98	98	97	97

Föreningen, kr

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77
Energikostnad	194
Skuldsättning/kvm totalyta	0
Räntekänslighet	0
Sparande / kvm	-7

Bostadsrätten, kr

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	446
Skuldsättning/kvm bostadsrättyta	0

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 635 551	12 505 041	1 574 739	851 804	- 9 226 990	- 338 560	10 001 585
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				150 600	-150 600		0
Balanseras i ny räkning					- 338 560	338 560	0
Årets resultat						17 100	17 100
Belopp vid årets utgång	4 635 551	12 505 041	1 574 739	1 002 404	- 9 716 150	17 100	10 018 685

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 716 150
Årets resultat	17 100
Totalt	- 9 699 050

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	186 000
Balanseras i ny räkning	- 9 885 050
Totalt	- 9 699 050

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	807 134	784 009
Övriga rörelseintäkter	3	236 365	13

Summa Rörelseintäkter		1 043 499	784 022
------------------------------	--	------------------	----------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-856 511	-780 815
Administration och förvaltning	5	-130 622	-252 506
Personalkostnader	6	-33 297	-33 048
Avskrivningar		-91 346	-91 346

Summa Rörelsekostnader		-1 111 776	-1 157 715
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	-68 277	-373 693
--	----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	86 082	35 337
Räntekostnader och liknande resultatposter	-705	-204

Summa Finansiella poster	85 377	35 133
---------------------------------	---------------	---------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

17 100	-338 560
---------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

17 100	-338 560
---------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

17 100	-338 560
---------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	6 595 179	6 677 575
Inventarier, verktyg och installationer	8	62 650	71 600
Summa materiella anläggningstillgångar		6 657 829	6 749 175
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 657 829	6 749 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 171	2 171
Övriga fordringar		115 777	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 485	53 398
Summa kortfristiga fordringar		173 433	55 569
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		950 000	950 000
Summa kortfristiga placeringar		950 000	950 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 421 961	2 486 460
Summa kassa och bank		2 421 961	2 486 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 545 394	3 492 030
SUMMA TILLGÅNGAR		10 203 223	10 241 204

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 635 551	4 635 551
Upplåtelseavgifter		12 505 041	12 505 041
Kapitaltillskott		1 574 739	1 574 739
Fond för yttre underhåll		1 002 404	851 804
Summa bundet eget kapital		19 717 735	19 567 135
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 716 150	-9 226 990
Årets resultat		17 100	-338 560
Summa fritt eget kapital		-9 699 050	-9 565 550
SUMMA EGET KAPITAL		10 018 685	10 001 585
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		0	18 818
Skatteskulder		35 171	81 947
Övriga skulder		12 748	12 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 619	126 106
Summa kortfristiga skulder		184 538	239 619
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		184 538	239 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 203 223	10 241 204

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-68 276	-373 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	91 346	91 346
Summa	23 070	-282 347
Erhållen ränta	86 082	35 337
Erlagd ränta	-705	-204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 446	-247 214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-52 662	34 515
Förändring av rörelseskulder	-120 284	-95 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-64 500	-308 042
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-64 500	-308 042
Likvida medel vid årets början	3 436 460	3 744 502
Likvida medel vid årets slut	3 371 961	3 436 460

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm
Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär-intäkter av engångskaraktär / totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm
Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	30-100
Inventarier och verktyg	10

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	761 607	738 204
Hysesintäkter lokaler	0	3 740
Hysesintäkter källarförvaring	4 200	0
Kabel-TV	41 328	42 066
Totalt nettoomsättning	807 135	784 010

I årsavgiften ingår värme och vatten samt föreningens övriga driftkostnader. Kabel-tv/bredband ingår även i årsavgiften genom ett obligatoriskt tillägg på avin.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	7 159	0
Försäkringsersättningar	227 500	0
Övriga ersättningar och intäkter	1 706	13
Totalt övriga rörelseintäkter	236 365	13

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	73 395	42 476
Uppvärmning	240 402	229 030
Vatten och avlopp	36 066	29 929
Sophämtning	46 733	36 409
Hiss	24 152	0
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	48 531	0
Fastighetsstäd	36 750	36 000
Snöskottning	0	9 866
Snöröjning/sandning	10 213	0
TV	45 546	43 735
Fastighetsförsäkring	66 100	68 643
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 110	42 311
Samfällighetskostnader	16 100	16 101
Övriga driftkostnader	9 046	0
Reparationer	135 137	0
Reparation trapp,port källare	0	83 329
Övriga reparationer	0	68 072
Underhåll	22 230	0
Hisskostnader	0	73 954
Underhåll utemiljö	0	959
Totalt operativ drift och underhåll	856 511	780 815

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Föreningsstämma	0	393
Arvode ekonomisk förvaltning	34 520	22 500
Juridiska arvoden	4 251	0
Revisionsarvode	13 500	12 750
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 630	0
Redovisningstjänster	0	49 000
Konsultarvode	64 734	149 291
Övriga kostnader	9 988	18 573
Totalt administration och förvaltning	130 622	252 506

Not 6. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	29 680	29 000
Sociala kostnader	3 617	4 048
Totalt personalkostnader	33 297	33 048
Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	7 776 386	7 259 598
Anskaffningsvärde mark	1 688 775	1 688 775
Takrenovering	0	222 788
Hissrenovering	0	294 000
Utgående anskaffningsvärden	9 465 161	9 465 161
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 787 586	- 2 705 190
Årets avskrivningar	- 82 396	- 82 396
Utgående avskrivningar	-2 869 982	-2 787 586
Utgående redovisat värde	6 595 179	6 677 575
Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	168 500	168 500
Utgående anskaffningsvärden	168 500	168 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 96 900	- 87 950
Årets avskrivningar	- 8 950	- 8 950
Utgående avskrivningar	- 105 850	- 96 900
Utgående redovisat värde	62 650	71 600
Not 9. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
Summa:		

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 10% från 1 juli 2024.

Underskrifter

Solna den _____ / _____ 2024

Pia Segerhammar

Elisabet Larsson

Magnus Lannersund

Hampus Jeppsson

Joel Molin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Joakim Häll

Borevision

Extern revisor