

Årsredovisning 2022

BRF OXIDEN

716406-8509



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF OXIDEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

SIDA:

4
8
9
11
12

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



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

Bostadsrättföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1978. Föreningen äger byggnaderna som kallas Fastigheten Keramikfatet 1 i Oxie, Malmö kommun. Byggnaderna uppfördes och färdigställdes år 1982. Marken innehas som tomträtt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2018.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2016-07-08.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Oxie.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet som byggdes 1982 består av radhuslägenheter i 1-2 plan. I fastigheten finns 99 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. En föreningslokal finns. Total bostadsyta 9 791 kvm och föreningslokalen 115 kvm. Föreningen äger inte marken utan det är ett tomträttsavtal med Malmö Kommun. Avtalet löper ut år 2031. I föreningen finns dessutom 99 garageplatser och till varje lägenhet finns ett garage. Det finns 42 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och utöver dessa även 9 parkeringsplatser som används som gästparkering.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Conny Blomhage	Ordförande	vald t.o.m. 2023
May Lisbeth Rabzelj	V. Ordförande	vald t.o.m. 2023
Johan Bergqvist	Sekreterare	vald t.o.m. 2023
Irene Adrielsson	Ledamot	vald t.o.m. 2024
Henriette Angelin	Ledamot	vald t.o.m. 2024

Jesper Jukic	Suppleant	vald t.o.m. 2024
Tony Egriu	Suppleant	vald t.o.m. 2023

VALBEREDNING

Valberedning har varit Katarina Björkman, Agneta Blomhage Lindberg, Rose-Marie Johansson samt Anders Adrielsson.

FIRMATECKNING

Firmatecknare är ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

REVISORER

Som föreningens internrevisor valdes Katarina Björkman och som suppleant valdes Rose-Marie Johansson, båda för en tid av 1 år. Grant Thornton Sverige AB valdes som extern revisor för föreningen.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2022. På stämman deltog 26 medlemmar och 4 fullmakter varav samtliga var röstberättigade. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo	Ekonomisk förvaltning
Nabo	Teknisk förvaltning
Eon	Elavtal/el nät
Eon	Fjärrvärme
Ownit	Bredband/KabelTV
Bredbandsbolaget	
Länsförsäkringar AB	Fastighetsförsäkring/Bostadsrättsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den nya lekplatsen har fått plattor vid bänkarna. Byte och målning av dåliga plankor på våra förråd. Belysning på området; borttaget viss belysning och utbytt till svagare belysning med låg förbrukning samt ändrat inställning av vår belysning. Besiktning av tak och uppföljning av kommande arbete är gjort samt i övrigt löpande underhåll.

Enligt föreningens stadgar så har fastighetsbesiktning utförts av styrelsen 2 gånger, en gång under våren och en gång under hösten. Detta tillsammans med Nabo Fastighetsförvaltare. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister, däremot har övriga mindre brister åtgärdats.

Vi har haft container vår och höst 2022 men kommer fortsättningsvis bara att vara till hösten i september under 2023.

Avgifterna har under året förblivit oförändrade. Inga beslut är tagna till dags datum avseende någon höjning under 2022 men i januari 2023 kommer en hyreshöjning på 6 procent på grund av ökande omkostnader.

En del medlemmar har gjort stora förändringar i sina lägenheter. Styrelsen anser här att var och en av föreningens medlemmar bär eget ansvar för eventuella förändringar och underhåll i lägenheterna.

Styrelsen tackar för det gångna året. Vi kommer att fortsätta arbetet som vi har påbörjat med vår underhållsplan för aktivt underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 154 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 436 345	7 438	7 437	7 435
Resultat efter fin. poster	-95 550	154	882	894
Soliditet, %	16	16	15	12
Yttre fond	748 365	724	446	-
Taxeringsvärde	126 440 000	126 440	86 897	86 897
Bostadsyta, kvm	9 791	9 791	9 791	9 791
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	631	631	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 876	2 996	3 098	3 210
Genomsnittlig skuldränta, %	1,70	1,30	-	-
Belåningsgrad, %	87,86	89,21	90,28	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Genomsnittlig skuldränta % definieras som: Räntekostnader / total låneskuld

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	2 355 956	-	-	2 355 956
Fond, yttre underhåll	724 067	-	24 298	748 365
Balanserat resultat	2 475 243	153 055	-24 298	2 604 001
Årets resultat	153 055	-153 055	-95 550	-95 550
Eget kapital	5 708 322	0	-95 550	5 612 772

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 604 001
Årets resultat	-95 550
Totalt	2 508 451

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	770 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-520 070
Balanseras i ny räkning	2 258 521
	2 508 451

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		7 436 345	7 438 588
Rörelseintäkter		-2	23 601
Summa rörelseintäkter		7 436 343	7 462 189
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-5 723 209	-5 580 561
Övriga externa kostnader		-253 608	-280 059
Personalkostnader	8	-245 867	-236 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-822 108	-821 940
Summa rörelsekostnader		-7 044 792	-6 918 891
RÖRELSERESULTAT		391 551	543 298
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		776	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 876	-390 243
Summa finansiella poster		-487 100	-390 243
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-95 550	153 055
ÅRETS RESULTAT		-95 550	153 055

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	32 055 709	32 877 817
Summa materiella anläggningstillgångar		32 055 709	32 877 817
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 058 209	32 880 317
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 725	42 722
Övriga fordringar	11	129 122	128 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		706 413	686 897
Summa kortfristiga fordringar		890 260	858 610
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 504 021	2 611 221
Summa kassa och bank		2 504 021	2 611 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 394 281	3 469 831
SUMMA TILLGÅNGAR		35 452 490	36 350 148

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 355 956	2 355 956
Fond för yttre underhåll		748 365	724 067
Summa bundet eget kapital		3 104 321	3 080 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 604 001	2 475 243
Årets resultat		-95 550	153 055
Summa fritt eget kapital		2 508 451	2 628 299
SUMMA EGET KAPITAL		5 612 772	5 708 322
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	27 071 053	13 721 694
Summa långfristiga skulder		27 071 053	13 721 694
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 092 000	15 609 000
Leverantörsskulder		383 614	210 567
Skatteskulder		340 632	187 011
Övriga kortfristiga skulder		56 434	56 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		895 985	856 574
Summa kortfristiga skulder		2 768 665	16 920 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 452 490	36 350 148

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 611 221	3 059 905
Resultat efter finansiella poster	-95 550	153 055
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	822 108	821 940
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	726 558	974 995
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 650	-441 615
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	365 533	109 935
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 060 441	643 315
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 167 641	-1 092 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 167 641	-1 092 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-107 200	-448 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 504 021	2 611 221

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Oxiden 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 80 år

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 874 SEK per småhus.

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	2022	2021
Hysesintäkter bredband	285 120	285 120
Hysesintäkter kabeltv	53 460	53 460
Hysesintäkter, lokaler	45 000	32 600
Hysesintäkter, p-platser	284 065	283 858
Uppvärmning	581 928	581 928
Årsavgifter, bostäder	6 180 972	6 180 972
Övriga intäkter	5 798	44 251
Summa	7 436 343	7 462 189

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	69 871	4 419
Fastighetsskötsel	582 764	604 103
Snöskottning	51 512	85 796
Städning	16 638	11 392
Trädgårdsarbete	4 565	3 405
Summa	725 350	709 115

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	286 346	14 768
Reparationer	319 568	215 338
Summa	605 914	230 106

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2022	2021
Bostäder	104 489	0
El	0	52 039
Fasader	238 531	0
Gård/markytor	114 550	693 663
VA	62 500	0
Summa	520 070	745 702

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	138 730	80 409
Sophämtning	259 053	222 539
Uppvärmning	1 113 478	1 170 340
Vatten	399 441	369 144
Summa	1 910 702	1 842 432

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	124 460	138 295
Fastighetsförsäkringar	114 686	119 669
Fastighetsskatt	869 222	843 876
Kabel-TV	245 556	239 010
Tomträttsavgälder	592 664	712 356
Summa	1 946 588	2 053 206

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	54 117	52 231
Styrelsearvoden	183 750	166 600
Övriga arvoden	8 000	10 500
Övriga personalkostnader	0	7 000
Summa	245 867	236 331

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	49 704 286	49 704 286
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 704 286	49 704 286
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 826 469	-16 004 529
Årets avskrivning	-822 108	-821 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 648 577	-16 826 469
Utgående restvärde enligt plan	32 055 709	32 877 817
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 801 000	80 801 000
Taxeringsvärde mark	45 639 000	45 639 000
Summa	126 440 000	126 440 000
NOT 10, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Aktier och andelar	2 500	2 500
Summa	2 500	2 500
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	129 122	128 991
Summa	129 122	128 991

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2027-09-01	4,06 %	14 441 359	14 609 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,30 %	7 436 622	7 936 622
Stadshypotek	2024-04-30	0,80 %	6 285 072	6 785 072
Summa			28 163 053	29 330 694
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 092 000</i>	

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	46 062 000	46 062 000
Summa	46 062 000	46 062 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Conny Blomhage
Ordförande

Johan Bergqvist
Sekreterare

Irene Adrielsson
Styrelseledamot

May Lisbeth Rabzelj
Vice ordf.

Henriette Angelin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Katarina Björkman
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2023 07:17

SENT BY OWNER:

Maria Hau · 01.06.2023 11:49

DOCUMENT ID:

ryxBhY1LUh

ENVELOPE ID:

ryS3t188h-ryxBhY1LUh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf OxidenVer2.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Zoloméa Irene Annete Adrielsson irene@adrielsson.se	Signed Authenticated	01.06.2023 12:46 01.06.2023 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/21) IP: 84.217.71.166
2. CONNY BLOMHAGE connyekander@hotmail.com	Signed Authenticated	01.06.2023 16:12 01.06.2023 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/25) IP: 94.137.98.143
3. Henriette Guldbaek Angelin henriette.angelin@live.se	Signed Authenticated	02.06.2023 08:45 02.06.2023 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/26) IP: 94.137.98.71
4. JOHAN BERGQVIST johan.bergqvist3@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 09:47 01.06.2023 19:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/15) IP: 94.137.98.68
5. MAY LISBETH RABZELJ rabzelj@hotmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 10:48 02.06.2023 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/02/28) IP: 82.183.48.15
6. Helen Katarina Björkman bjookii@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 11:55 02.06.2023 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/28) IP: 94.137.98.93
7. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	05.06.2023 07:17 05.06.2023 06:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 94.234.107.128

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed