

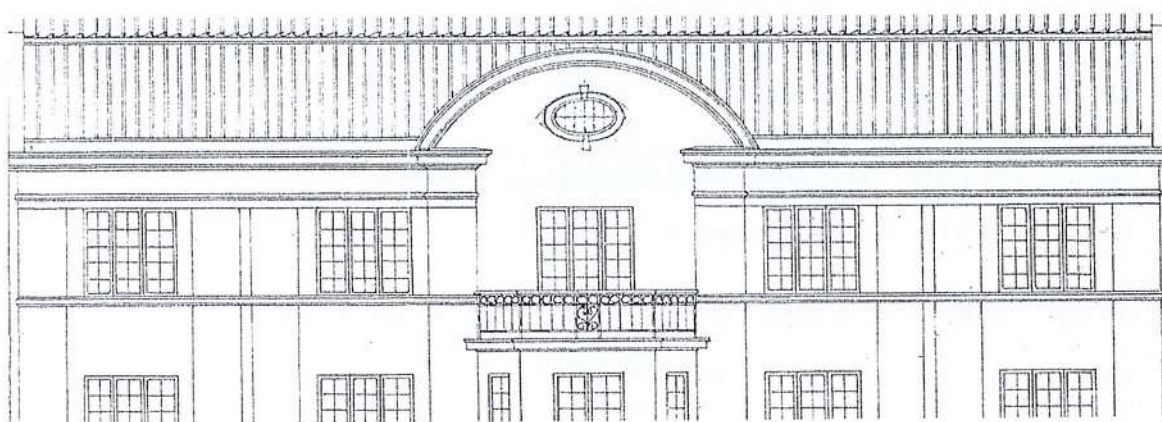
Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torkskåpet, Oxeln 3

769603-8210

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2018.

VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att förvärva, äga och förvalta fastigheten Oxeln 3 och främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-19 med organisationsnummer 769603-8210.
Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oxeln 3	november 1999	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Fastigheten är belägen på Råsundavägen 127 i Solna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1912 och består av 1 bostadshus innehållande 15 lägenheter.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 618 kvadratmeter, varav 1 522 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 96 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	2	2	5	4

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig
Förrådslokal	41	Nej
Förrådslokal	9	Nej

Byggnadens tekniska status

Fastigheten renoverades 1993/1994 (ombyggnadsår 1993). En teknisk besiktning av fastigheten genomfördes 2003 och energideklARATION gjordes 2008.

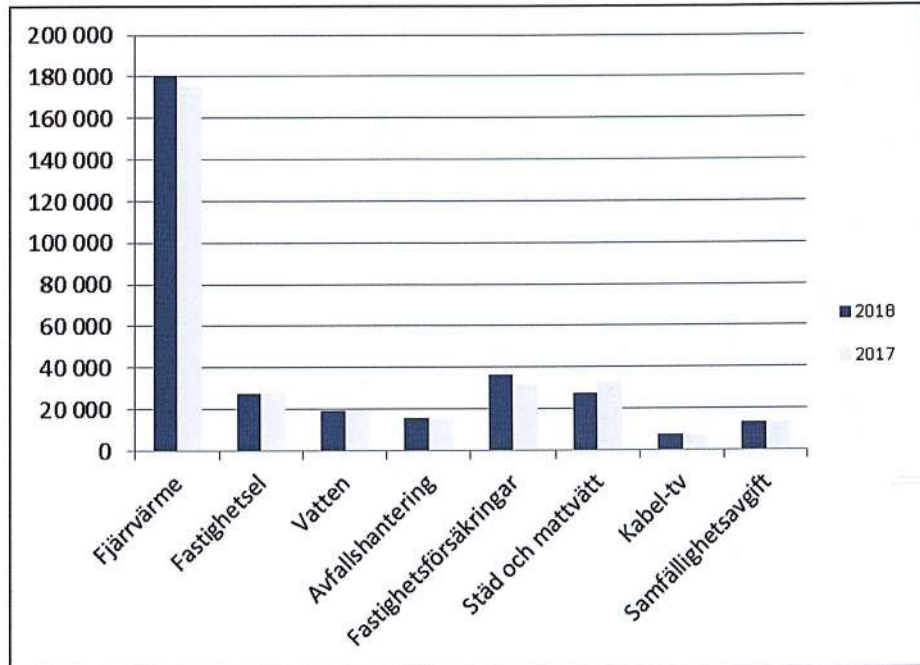
Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Stambyte	1993
Elstigar och omdragning av el i lgh	1993

Handwritten signature and initials: JAS SW S

- Styrelsen har bifallit Samfällighetsföreningens förslag till gemensam sophantering.

Kostnadsutveckling



Föreningens ekonomi

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital skall tas upp till beskattning.

From 1/1 2008 betalar bostadsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift per bostadslägenhet eller maximalt 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. Under 2018 var fastighetsavgiften 1.337 kr per bostadsrättslägenhet. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare, det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

From 1/1 2008 lämnar föreningen inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 0 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början – 25

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 0

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 0

Antalet medlemmar vid årets slut – 25

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:
Andrahandsupplåtelse får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsupplåtelser.

[Handwritten signatures]

Renovering av tak	1993
Renovering av hiss	1993
Ny värmepanna	1993
Målning av fönster	2003
Nya tvättmaskiner	2003
Ny torktumlare 1	2005
Tillbyggnad av balkonger mot gården	2007
Ny torktumlare 2	2010
Säkerhetsdörrar till alla lägenheter	2012
Trapphusrenovering i tidstypisk stil	2012
Renovering av rökkanaler	2012
Nytt torkskåp	2013
Renovering av vädringsbalkonger	2014
Målning av fönster, utsidan och mellan	2015
Byte av gasservisledning	2015
Stuprör mot gården omdragna	2015
Renovering av balkongräcke mot gatan	2016
Målning av entréportal, bleck längs fasaden, trapphusfönster	2016
Byte av stamventiler	2017
Byte av trasiga radiatorventiler i lägenheter	2017
Nytt expansionskärl till värmepumpen	2018
Ny varmvattenpump och backventil	2018

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

- | | |
|------------------|-------------------|
| – Hisservice | Kone AB |
| – Fastighetsjour | Fastighetsägarna |
| – Brandsläckare | Kidde |
| – Trappstädning | Futura Service AB |

Föreningen har bredbandsuppkoppling och kabel-tv via ComHem.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Barbro Karlsson	extern revisor	BDO Mälardalen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Nytt expansionskärl till värmepumpen
- Ny varmvattenpump och backventil
- Kartering av ventilationskanaler

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Avgiftshöjning med 3% från och med 1 april 2019.

Nytt lån om 2 mnkr för finansiering av ventilationsåtgärder.

Planerat underhåll 2019: ventilationsåtgärder, taksäkerhet och åtgärder efter senaste sotningen samt energibesiktning.

Besiktning och övriga administrativa åtgärder

- Extra föreningsstämma 2018-04-12 för beslut om stadgeändring med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar.
- Stadgarna ändrades efter beslut på ordinarie föreningsstämma.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar med 10% av gällande prisbasbelopp för det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Styrelsen

Styrelsen har efter årsmötet 2018-05-31 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Joel Spira	Ordförande
Stefan Waldemarsson	Sekreterare
Christina Sandström	Kassör
Lars Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Annie Bremell Spira	Valberedning

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	828	804	781	756	755
Resultat efter finansiella poster, tkr	-89	-38	-26	-311	-169
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	505	490	481	464	464
Lån/kvm totalyta, kr	835	835	835	835	866
Soliditet, %	91	91	91	91	90

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 522 kvm bostadsrättsyta och 1 618 totalyta.

SW
BL AS

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	12 017 518	5 545 547	520 603	-1 669 156	-38 204
Avsättning till underhållsfond			94 251	-94 251	
Uttag från underhållsfond			-38 095	38 095	
Föregående års resultat				-38 203	38 204
Årets resultat					-89 627
Belopp vid årets utgång	12 017 518	5 545 547	576 759	-1 763 515	-89 627

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till behandling av ansamlad resultat

ansamlad förlust	-1 763 515
årets resultat	-89 628

Totalt **-1 853 143**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

avsätts till underhållsfond	94 251
uttag från underhållsfond	-72 195
balanseras i ny räkning	-1 875 199

Summa **-1 853 143**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Handwritten signature and initials: "H. SW S"

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	828 437	804 601
Summa nettoomsättning		828 437	804 601
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift-fastighetskostnader	3	-666 801	-592 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-244 410	-244 412
Summa fastighetskostnader		-911 211	-837 060
Rörelseresultat		-82 774	-32 459
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-6 602	-5 494
Summa finansiella poster		-6 602	-5 494
Resultat efter finansiella poster		-89 376	-37 953
Resultat före skatt		-89 376	-37 953
Skatt		-251	-251
Årets resultat		-89 627	-38 204

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 639 544	16 881 289
Inventarier, verktyg och installationer	6	12 437	15 102
Summa materiella anläggningstillgångar		16 651 981	16 896 391
Summa anläggningstillgångar		16 651 981	16 896 391
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		142 020	143 624
Övriga fordringar		2 370	2 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	52 817	51 968
Summa kortfristiga fordringar		197 207	198 293
Kortfristiga placeringar	8		
Övriga kortfristiga placeringar		264 307	264 307
Summa kortfristiga placeringar		264 307	264 307
Kassa och bank			
Kassa och bank		872 257	693 363
Summa kassa och bank		872 257	693 363
Summa omsättningstillgångar		1 333 771	1 155 963
SUMMA TILLGÅNGAR		17 985 752	18 052 354
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1		
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital		18 139 824	18 083 668
Summa bundet eget kapital		18 139 824	18 083 668
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 763 515	-1 669 156
Årets resultat		-89 627	-38 204
Summa fritt eget kapital		-1 853 142	-1 707 360
Summa eget kapital		16 286 682	16 376 308
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 350 000	1 350 000
Summa långfristiga skulder		1 350 000	1 350 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 518	64 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	274 552	261 318
Summa kortfristiga skulder		349 070	326 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 985 752	18 052 354

Handwritten signature and initials

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Balkonger	1%
-Fastighetsförbättringar	5%
-Inventarier	10%

Mark skrivs inte av.

SW
J. A. C.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	769 262	746 072
Hysesintäkter lokaler	25 000	26 800
Hysesintäkter förråd	18 700	18 000
Balkongtillägg	8 872	8 551
Avgift andrahandsuthyrning	4 136	2 054
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 467	3 124
Summa	828 437	804 601

Not 3 Drift - fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel och städning	57 844	72 348
Löpande reparationer	125 477	79 782
Periodiskt underhåll	72 195	38 095
Fjärrvärme	180 392	175 086
El	27 621	27 602
Vatten	19 118	18 631
Sophämtning	15 522	15 072
Försäkringspremier	36 064	31 768
Samfällighetsavgifter	13 173	13 173
Kabel-tv	7 141	7 037
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 225	21 895
Revisionsarvoden	21 375	23 500
Kameral förvaltning (avtal)	32 751	32 172
Övriga förvaltningskostnader	20 257	15 555
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 138	5 320
Övriga kostnader	14 508	15 612
Summa	666 801	592 648

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	157 201	157 200
Fastighetsförbättringar	84 544	84 547
Inventarier, verktyg och installationer	2 665	2 665
Summa	244 410	244 412

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	17 410 973	17 410 973
-Årets investeringar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	17 410 973	17 410 973

SW
H. S

-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 456 344	-2 214 597
-Årets avskrivningar	-241 745	-241 747
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 698 089	-2 456 344
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 926 660	1 926 660
Redovisat värde vid årets slut	16 639 544	16 881 289

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	26 650	26 650
-Årets avyttringar och utrangeringar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	26 650	26 650
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 548	-8 883
-Årets avskrivning	-2 665	-2 665
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 213	-11 548
Redovisat värde vid årets slut	12 437	15 102

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	36 219	36 064
Kameral förvaltning	8 584	8 043
Kabel-tv	1 786	1 785
Serviceavtal	6 228	6 076
Summa	52 817	51 968

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
-Vid årets början	264 307	264 307
-Avgående tillgångar	-	-
Redovisat värde	264 307	264 307

SW
01.05

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	400000	400000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 10 Skulder till kreditinstitutet

Kreditnr, Nordea	Räntesats % 2018-12-31	Räntesats % 2017-12-31	Slutbet dag	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31
39788539580	0,430	0,320	Rörlig, 3 mån	1 350 000	1 350 000
Summa				1 350 000	1 350 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 1 350 000 kr.

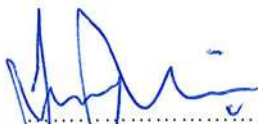
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	210 700	200 330
Fjärrvärme	24 513	23 488
Fastighetsel	4 532	4 637
Revisionsarvode	22 000	22 500
Bokslut och årsredovisning	11 250	10 362
Övriga poster	1 557	-
Summa	274 552	261 317

Handwritten signature and initials: "A. S. W." and "A. S."

Underskrifter

Solna den ^{4 maj} april 2019


.....
Joel Spira
Ordförande


.....
Christina Sandström
Kassör


.....
Stefan Waldemarsson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{5 maj} april 2019

BDO Mälardalen AB


.....
Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor