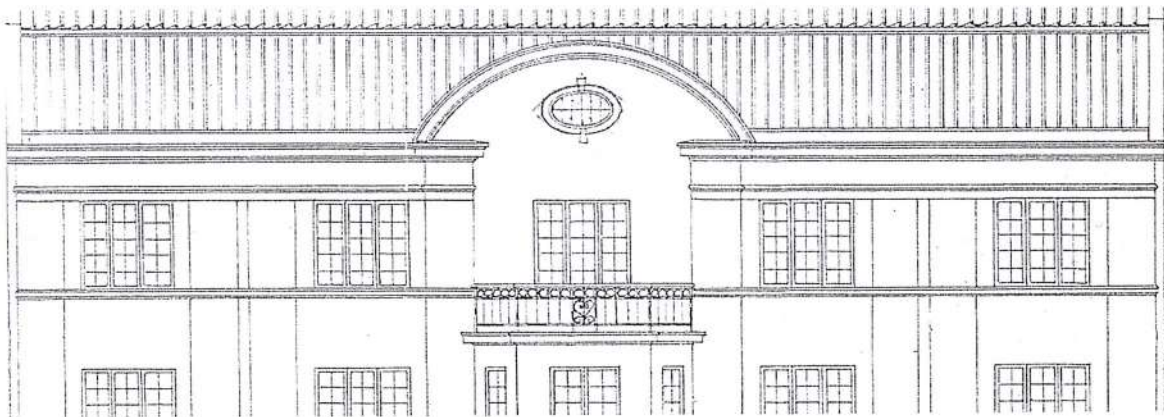


Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torkskåpet, Oxeln 3
769603-8210

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2019.

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 med säte i Stockholms Län i Solna Kommun 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

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 torskåp	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
Montage av taksäkerhet runt skorstenar	2019
Ventilationsåtgärder med bl a nya frånluftsfläktar på taket	2019

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

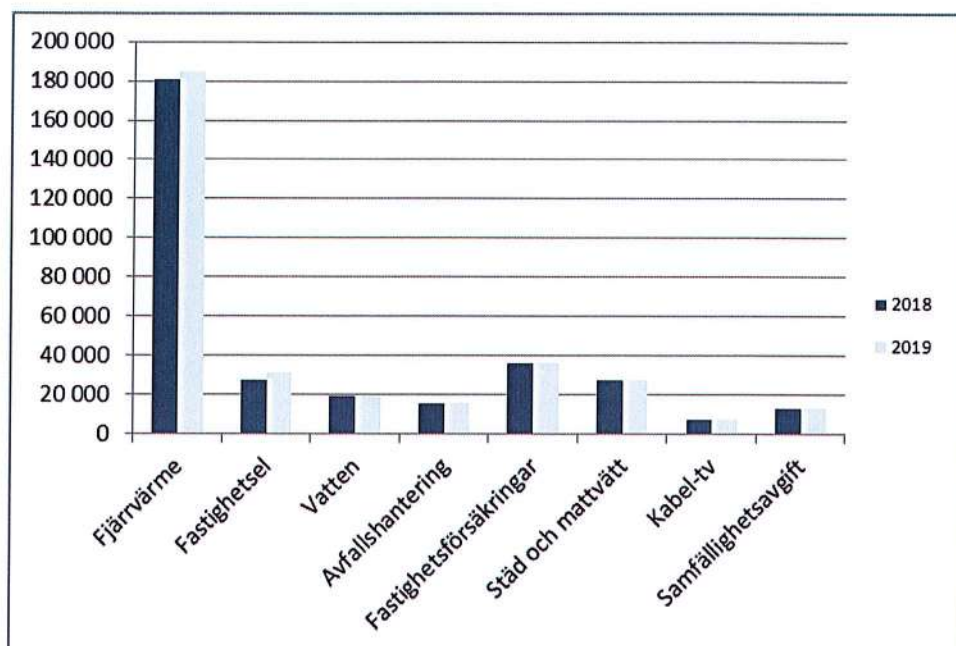
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Ventilationsåtgärder som bl a omfattade tätning av ventilationskanalerna, ny ventilation i källaren, nya frånluftsfläktar på taket, nya spiskåpor och friskluftsventiler i lägenheterna samt ny rökgasfläkt till lgh 1402. Arbetet föregicks av montage av taksäkerhet och avslutades med en godkänd OVK.
- Avgiftshöjning med 3% från och med 1 april 2019.
- Nytt lån om 2 mnkr för finansiering av ventilationsåtgärderna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Planerat underhåll 2020: översyn av värmepump, stamspolning, radonmätning samt energibesiktning.

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 3 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 25

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 3

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 3

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.

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 2019-05-28 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Joel Spira	Ordförande
Mazyar Salh	Sekreterare
Christina Sandström	Kassör
Lars Olsson	Suppleant
Carolina Edlund	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Annie Bremell Spira	Valberedning

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	867	828	804	781	756
Resultat efter finansiella poster tkr	19	-89	-38	-26	-311
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	523	505	490	481	464
Lån/kvm totalyta, kr	2 061	835	835	835	835
Soliditet, %	82	91	91	91	91

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

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	576 759	-1 763 515	-89 627
Avsättning till underhållsfond			127 644	-127 644	
Uttag från underhållsfond			-72 195	72 195	
Föregående års resultat				-89 628	89 627
Årets resultat					19 613
Belopp vid årets utgång	12 017 518	5 545 547	632 208	-1 908 592	19 613

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till behandling av ansamlad resultat

ansamlad förlust	-1 908 592
årets resultat	19 613
Totalt	-1 888 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

avsätts till underhållsfond	127 644
balanseras i ny räkning	-2 016 623
Summa	-1 888 979

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning			
Summa nettoomsättning	1	867 302 867 302	828 437 828 437
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift-fastighetskostnader	2	-533 094	-666 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-288 970	-244 410
Summa fastighetskostnader		-822 064	-911 211
Rörelseresultat		45 238	-82 774
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		-8	-
Räntekostnader		-25 617	-6 602
Summa finansiella poster		-25 625	-6 602
Resultat efter finansiella poster		19 613	-89 376
Resultat före skatt		19 613	-89 376
Skatt		-	-251
Årets resultat		19 613	-89 627

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	18 012 614	16 639 544
Inventarier, verktyg och installationer	5	9 772	12 437
Summa materiella anläggningstillgångar		18 022 386	16 651 981
Summa anläggningstillgångar		18 022 386	16 651 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		140 026	142 020
Övriga fordringar		3 655	2 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	48 255	52 818
Summa kortfristiga fordringar		191 936	197 208
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	264 307	264 307
Summa kortfristiga placeringar		264 307	264 307
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 460 881	872 256
Summa kassa och bank		1 460 881	872 256
Summa omsättningstillgångar		1 917 124	1 333 771
SUMMA TILLGÅNGAR		19 939 510	17 985 752
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital		18 195 273	18 139 824
Summa bundet eget kapital		18 195 273	18 139 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 908 592	-1 763 515
Årets resultat		19 613	-89 627
Summa fritt eget kapital		-1 888 979	-1 853 142
Summa eget kapital		16 306 294	16 286 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 335 000	1 350 000
Summa långfristiga skulder		3 335 000	1 350 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 113	74 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	281 103	274 551
Summa kortfristiga skulder		298 216	349 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 939 510	17 985 752

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 omförling mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråkstagande 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.

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	796 047	769 262
Hysesintäkter lokaler	25 000	25 000
Hysesintäkter förråd	21 050	18 700
Balkongtillägg	9 181	8 872
Avgift andrahandsuthyrning	11 612	4 136
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 412	2 467
Summa	867 302	828 437

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och städning	82 900	57 844
Löpande reparationer	16 022	125 477
Periodiskt underhåll	0	72 195
Fjärrvärme	184 669	180 392
El	31 159	27 621
Vatten	20 169	19 118
Sophämtning	15 522	15 522
Försäkringspremier	36 219	36 064
Samfällighetsavgifter	13 173	13 173
Kabel-tv	7 212	7 141
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 825	22 225
Revisionsarvoden	24 250	21 375
Kameral förvaltning (avtal)	34 336	32 751
Övriga förvaltningskostnader	20 465	20 257
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 229	1 138
Föreningsavgifter	5 142	
Övriga kostnader	13 801	14 509
Summa	533 093	666 802

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	157 200	157 201
Fastighetsförbättringar	129 105	84 544
Inventarier, verktyg och installationer	2 665	2 665
Summa	288 970	244 410

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	17 410 973	17 410 973
-Årets investeringar	1 659 375	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	19 070 348	17 410 973
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 698 089	-2 456 344
-Årets avskrivningar	-286 305	-241 745
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 984 394	-2 698 089
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 926 660	1 926 660
Redovisat värde vid årets slut	18 012 614	16 639 544

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	26 650	26 650
-Årets avyttringar och utrangeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	26 650	26 650
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 213	-11 548
-Årets avskrivning	-2 665	-2 665
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 878	-14 213
Redovisat värde vid årets slut	9 772	12 437

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	37 604	36 219
Kameral förvaltning	8 851	8 585
Kabel-tv	1 800	1 786
Serviceavtal	-	6 228
Summa	48 255	52 818

Not 7 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	264 307	264 307
Redovisat värde	264 307	264 307

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditnr, Nordea</i>	<i>Räntesats % 2019-12-31</i>	<i>Räntesats % 2018-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2019-12-31</i>	<i>Belopp 2018-12-31</i>
39788539580	0,93	0,430	Rörlig, 3 mån	1 350 000	1 350 000
39788900593	0,94		2021-03-12	1 985 000	
Summa				3 335 000	1 350 000

För närvarande amorterar föreningen 20 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 3 235 000 kr.

Ställda säkerheter

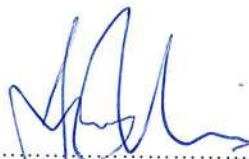
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	4000000	4000000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	216 571	210 700
Upplupen ränta	1 143	
Fjärrvärme	24 082	24 513
Fastighetsel	4 932	4 531
Revisionsarvode	23 125	22 000
Bokslut och årsredovisning	11 250	11 250
Övriga poster	0	1 557
Summa	281 103	274 551

Underskrifter

Solna den ^{15 maj} april 2020



Joel Spira
Ordförande



Christina Sandström
Kassör



Mazyar Salh
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{22 maj} 2020

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor