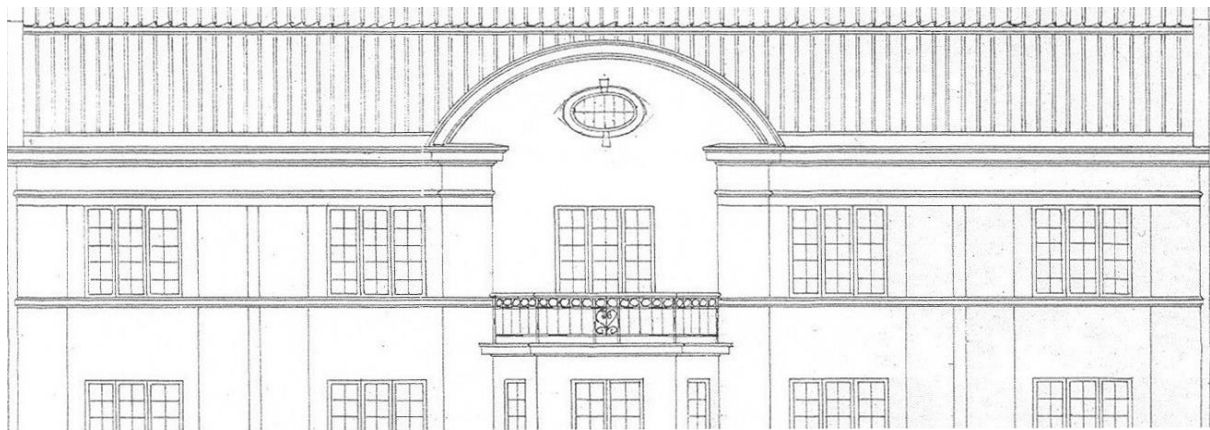


Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torkskåpet, Oxeln 3

769603-8210

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2021.

VERKSAMHETEN

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen med säte i Stockholms län i Solna kommun. 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 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

769603-8210

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
Montage av taksäkerhet runt skorstenar	2019
Ventilationsåtgärder med bl a nya frånluftsfläktar på taket	2019
Ny Tvättmaskin	2020
Byte av fjärrvärmecentral	2020

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

-Hisservice	Kone AB
-Fastighetsjour	Fastighetsägarna
-Brandsläckare	Kidde (F.d. Firesafe)
-Trappstädning	Futura Service AB
-Byte av entrémattor	Fastighetsägarna
-Drift- och Energi service	Fastighetsägarna
-Hemsida	Simply4brf
-Snöskottning tak	DB Tak & Entreprenad AB
-Rökgaslucka	Icopal

Föreningen har bredbandsuppkoppling och kabel-tv via ComHem

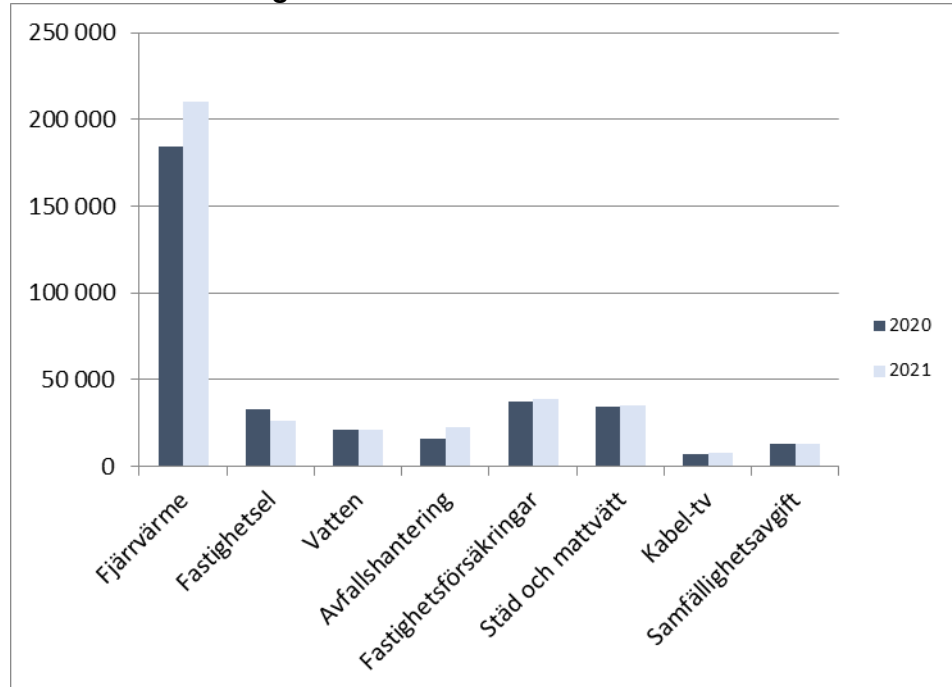
Revisorer

Barbro Karlsson extern revisor BDO Mälardalen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

"Extrastämma hölls 2021-09-15 och behandlade en inkommen motion om takterrasser till lgh 1503 och 1501, motionen avslogs."

Kostnadsutveckling



Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningar betalar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet.

Endast övriga inkomster t.ex avkastning på överskottskapital skall tas upp till beskattning. Bostadsrättsföreningar betalar 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 2021 var fastighetsavgiften 1 459 kr per bostadsrättslägenhet. För lokaler är fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet. Föreningen lämnar inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 0 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början — 26

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret — 0

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret — 0

Antalet medlemmar vid årets slut — 26

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

Andrahandsupplåtelse får endast ske med styrelsens samtycke.

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen har efter årsmötet 2021-05-27 haft följande sammansättning:

Erik Einarsson	Ordförande
Carolina Edlund	Ledamot
Ida Skalk	Ledamot
Sina Sundberg Zhunio	Ledamot
Lars Olsson	Suppleant
Stefan Waldemarsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Annie Bremell Spira
Vuokko Einarsson

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	857	865	867	828	804
Resultat efter finansiella poster tkr	-191	-723	19	-89	-38
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	523	523	523	505	490
Lån/kvm totalyta, kr	2 248	2 296	2 061	835	835
Soliditet, %	79	79	82	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	759 852	-2 016 623	-723 202
Avsättning till underhållsfond			127 644	-127 644	
Uttag från underhållsfond			-72 195	72 195	
Föregående års resultat				-723 202	723 202
Årets resultat					-190 810
Belopp vid årets utgång	12 017 518	5 545 547	815 301	-2 795 274	-190 810

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till behandling av ansamlat resultat

ansamlad förlust	-2 795 274
årets resultat	-190 810

Totalt	-2 986 084
--------	------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

avsätts till underhållsfond	127 644
uttag från underhållsfond	-17 013
balanseras i ny räkning	-3 096 715

Summa	-2 986 084
-------	------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	1	857 361	864 617
Summa nettoomsättning		857 361	864 617
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift-fastighetskostnader	2	-650 981	-1 195 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-368 038	-361 260
Summa fastighetskostnader		-1 019 019	-1 556 775
Rörelseresultat		-161 658	-692 158
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-29 152	-31 044
Summa finansiella poster		-29 152	-31 044
Resultat efter finansiella poster		-190 810	-723 202
Resultat före skatt		-190 810	-723 202
Årets resultat		-190 810	-723 202

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	18 101 769	18 467 142
Inventarier, verktyg och installationer	5	4 442	7 107
Summa materiella anläggningstillgångar		18 106 211	18 474 249
Summa anläggningstillgångar		18 106 211	18 474 249
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		144 375	139 821
Övriga fordringar		1 117	522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	51 896	49 515
Summa kortfristiga fordringar		197 388	189 858
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	264 307	264 307
Summa kortfristiga placeringar		264 307	264 307
Kassa och bank			
Kassa och bank		824 819	716 032
Summa kassa och bank		824 819	716 032
Summa omsättningstillgångar		1 286 514	1 170 197
SUMMA TILLGÅNGAR		19 392 725	19 644 446
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital		18 378 366	18 322 917
Summa bundet eget kapital		18 378 366	18 322 917
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 795 274	-2 016 623
Årets resultat		-190 810	-723 202
Summa fritt eget kapital		-2 986 084	-2 739 825
Summa eget kapital		15 392 282	15 583 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 691 880	1 965 000
Summa långfristiga skulder		1 691 880	1 965 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	1 945 000	1 750 000
Leverantörsskulder		78 487	69 358
Skatteskulder		-	-1 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	285 076	278 041
Summa kortfristiga skulder		2 308 563	2 096 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 392 725	19 644 446

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. Lanspråkstagande 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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	801 886	801 886
Hysesintäkter lokaler	25 000	25 000
Hysesintäkter förråd	19 800	19 600
Balkongtillägg	9 248	9 248
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 110
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 422	3 769
Övriga avgifter och intäkter	5	4
Summa	857 361	864 617

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel och städning	118 001	81 056
Löpande reparationer	38 082	17 793
Periodiskt underhåll	17 013	627 793
Fjärrvärme	210 065	183 995
El	26 382	32 905
Vatten	21 270	20 770
Sophämtning	22 410	15 524
Försäkringspremier	38 813	37 604
Samfällighetsavgifter	13 173	13 173
Kabel-tv	7 409	7 306
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 365	24 915
Fastighetsskatt tidigare år	0	1 308
Revisionsarvoden	32 500	28 125
Kameral förvaltning (avtal)	26 550	35 400
Övriga förvaltningskostnader	32 306	19 264
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 260	2 661
Föreningsavgifter	5 034	5 184
Övriga kostnader	13 346	40 740
Summa	650 979	1 195 516

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	157 200	157 201
Fastighetsförbättringar	208 173	201 394
Inventarier, verktyg och installationer	2 665	2 665
Summa	368 038	361 260

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	19 883 471	19 070 348
-Årets investeringar		813 123
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	19 883 471	19 883 471
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 342 989	-2 984 394
-Årets avskrivningar	-365 373	-358 595
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 708 362	-3 342 989
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 926 660	1 926 660
Redovisat värde vid årets slut	18 101 769	18 467 142
Taxeringsvärde byggnad	18 948 000	18 948 000
Taxeringsvärde mark	23 600 000	23 600 000
Summa	42 548 000	42 548 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	26 650	26 650
-Årets avyttringar och utrangeringar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	26 650	26 650
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 543	-16 878
-Årets avskrivning	-2 665	-2 665
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 208	-19 543
Redovisat värde vid årets slut	4 442	7 107

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	40 941	38 813
Kameral förvaltning	9 050	8 850
Kabel-tv	1 905	1 852
Summa	51 896	49 515

Not 7 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
-Vid årets början	264 307	264 307
Redovisat värde	264 307	264 307
Årets marknadsvärde 287 731 kr		

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Kreditnr, Nordea	Räntesats % 2021-12-31	Räntesats % 2020-12-31	Slutbet dag	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
39798269446	0,546	0,634	2022-03-14	1 945 000	1 965 000
39798254252	0,800	0,820	2023-11-15	1 691 880	1 750 000
Summa				3 636 880	3 715 000
Avgår kortfristig del				-1 945 000	-1 750 000
Summa				1 691 880	1 965 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 78 120 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 3 246 280 kr.

Lånet på 1 945 000 kr förfaller till betalning under 2022 och ska i sin helhet klassificeras som kortfristig skuld. Föreningen håller det för troligt att lånet kommer förlängas i samband med att lånet förfaller.

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	213 984	214 456
Upplupen ränta	1 462	-
Fjärrvärme	31 130	24 496
Fastighetsel	4 300	4 264
Revisionsarvode	25 000	25 625
Bokslut och årsredovisning	9 200	9 200
Summa	285 076	278 041

Underskrifter

Solna den maj 2022

Erik Einarsson
Ordförande

Sina Sundberg Zhunio
Ledamot

Carolina Edlund
Ledamot

Ida Skalk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
maj 2022
BDO Mälardalen AB

Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2022 20:01

SENT BY OWNER:

Elin Bergkvist • 19.05.2022 08:18

DOCUMENT ID:

B1eJ8bvQD5

ENVELOPE ID:

SJyIZD7Pq-B1eJ8bvQD5

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Torkskåpet RÅ2021.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STINA SUNDBERG ZHUNIO stina_sundberg@yahoo.se	Signed Authenticated	19.05.2022 10:32 19.05.2022 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/04/1977) IP: 78.69.121.226
2. Ida Skalk Ida.skalk@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2022 12:54 20.05.2022 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/09/1991) IP: 98.128.229.231
3. CAROLINA EDLUND carolinaedlund@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2022 14:00 21.05.2022 23:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/10/1976) IP: 80.216.1.220
4. ERIK EINARSSON erik.o.einarsson@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2022 17:31 30.05.2022 17:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/10/1962) IP: 31.211.226.171
5. Barbro Linnéa Karlsson Barbro.Karlsson@bdo.se	Signed Authenticated	30.05.2022 20:01 30.05.2022 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/07/1981) IP: 185.183.146.167

* 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