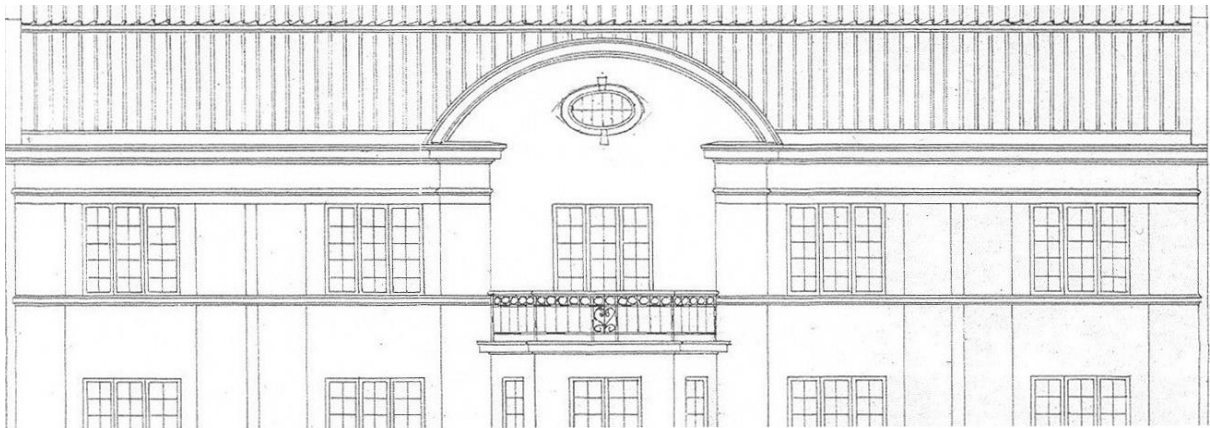


Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torkskåpet, Oxeln 3

769603-8210

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2023.

VERKSAMHETEN

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

Mark

Föreningen disponerar marken genom äganderätt

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oxeln 3	november 1999	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Fastigheten är belägen på Råsundavägen 127 i Solna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1912 och består av 1 bostadshus innehållande 15 bostadslägenheter. 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 de uthyrda lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig
Lokal 1	41	Nej
Lokal 2	9	Nej

Byggnadens tekniska status

Fastigheten renoverades 1993/1994 (ombyggnadsår 1993). En teknisk besiktning av fastigheten genomfördes 2003 och energideklaration gjordes 2008 och 2020. En underhållsplan är upprättad och sträcker sig mellan åren 2024-2043.

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
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 entreportal, 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
Radonmätning med godkänt resultat	2020
Hemsida för föreningen	2020
Godkänd OVK	2020
Energideklaration	2020
Udermätare el installerade i uthyrningslokalerna	2023
Upprättande av ny underhållsplan	2023

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Medlemsförteckning

Övriga avtal:

-Hisservice	Kone AB
-Fastighetsjour	Securitas fastighetsjour
-Trappstädning	Futura Service AB
-Byte av entrémattor	Fastighetsägarna
-Drift- och Energiservice	Fastighetsägarna
-Hemsida	Simply4brf
-Rökgaslucka	Icopal
Föreningen har bredbandsuppkoppling och kabel-tv via Tele2 (ComHem)	

Revisor

Barbro Karlsson

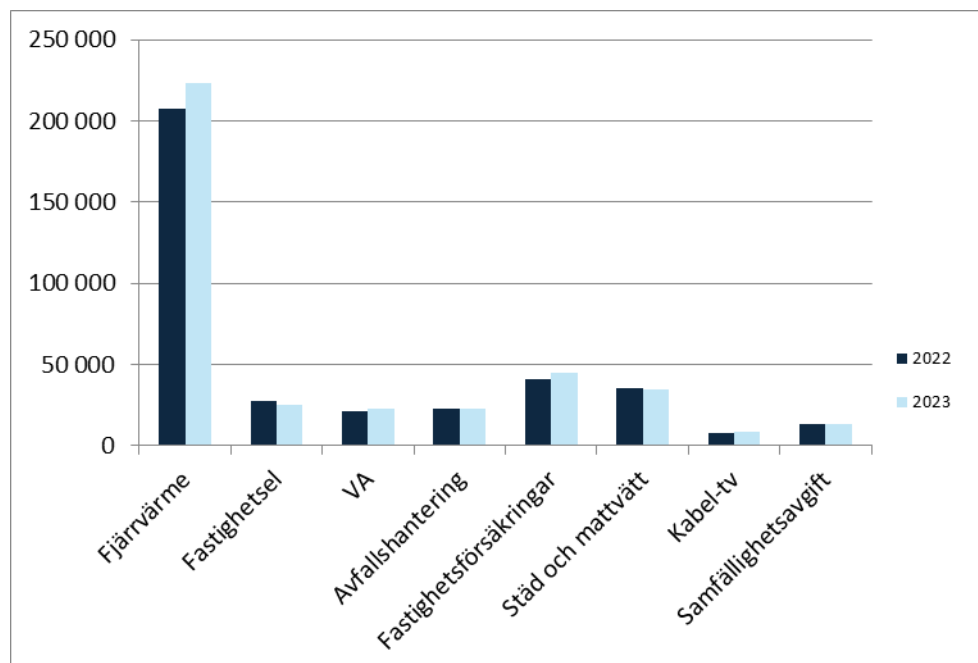
Auktoriserad revisor

BDO Mälardalen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Upprättande av ny underhållsplan, inventering av källarförråd, uthyrning av lokaler till nya hyresgäster, samt iordningsställande av sopsortering i matavfall respektive restavfall.

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 2023 var fastighetsavgiften 1 589 kr per bostadsrättslägenhet. För lokaler är fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet. Föreningen lämnar inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Upplysning årets negativa resultat

Årets resultat: -223 703 kr - Justerat resultat efter avskrivningar är positivt: 142 447 kr
Det negativa resultatet beror på bokförda avskrivningar. Bostadsrättsföreningen har likvida medel för löpande driftskostnader för 2025. För mindre renoveringar finns finansiering fonderat och likvida medel. För större renoveringar kan ytterligare lån bli aktuella. Föreningen har beslutat att höja avgifterna from 1/4-2024.

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början — 26

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret — 1

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret — 2

Antalet medlemmar vid årets slut — 25

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. Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar med 10% av gällande prisbasbelopp för de månader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen har efter extrastämman 2023-02-01 haft följande sammansättning:

Erik Einarsson	Ordförande
Susanne Nordling	Ledamot
Stina Sundberg Zhunio	Ledamot
Joel Spira	Ledamot
Lars Olsson	Suppleant
Jimmy Leppänen	Suppleant

Styrelsen

Styrelsen har efter årsmötet 2023-05-25 haft följande sammansättning:

Stefan Waldemarsson	Ordförande
Erik Einarsson	Ledamot
Susanne Nordling	Ledamot
Lars Olsson	Ledamot
Stina Sundberg Zhunio	Ledamot
Joel Spira	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vuokko Einarsson

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	864	860	857	865	867
Resultat efter finansiella poster tkr	-224	-180	-191	-723	19
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	523	523	523	523	523
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	92,1	92,6	92,9	92,0	91,8
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	2 363	2 376	2 390	2 441	2 191
Sparande/kvm totalyta, kr	121	116	120	164	-
Energikostnad/kvm bryta kr	178	168	184	156	-
Räntekänslighet	4,2	4,2	4,2	4,3	3,8
Soliditet, %	79	79	79	79	82

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årsavgift/kvm

Kan skilja mycket mellan olika föreningar

Normalt brukar den ligga mellan 500-700 kr/kvm/år

Lån (kr/kvm)

Dom totala räntebärande skulderna genom bostadsrättsyta.

>5000 kr/kvm mycket bra, 5000-10 000 kr/kvm bra, över 10 000 kr/kvm okej om föreningens fastighet är i mycket bra skick

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat genom den totala ytan. Denna visar vilket utrymme som finns att klara av ett långsiktigt planerat underhåll

>301-högt, 201-300- måttligt/högt, 121-200- måttligt/lågt, <120-lågt

Energikostnad per kvm

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan.

Under 250 – mycket bra, 250-450 kr/kvm – bra, över 450 – inte bra.

Räntekänslighet

Föreningens skulder dividerade med totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. För varje procentenhet ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. Värdet brukar bli mellan 1 och 15.

Under 5 – bra, Över 10 – inte bra, 20 – mycket illa.

Soliditet (%)

Summa eget kapital dividerat med totala tillgångar (balansomslutning).

Denna visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

FÖRÄNDRINGAR 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	925 932	-3 096 715	-180 219
Avsättning till underhållsfond			156 522	-156 522	
Föregående års resultat				-180 219	180 219
Årets resultat					-223 703
Belopp vid årets utgång	12 017 518	5 545 547	1 082 454	-3 433 456	-223 703

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till behandling av ansamlat resultat

ansamlad förlust	-3 433 456
årets resultat	-223 704
Totalt	-3 657 160

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

avsätts till underhållsfond	156 522
uttag från underhållsfond	-
balanseras i ny räkning	-3 813 682
Summa	-3 657 160

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	1	863 719	860 079
Summa nettoomsättning		863 719	860 079
 <i>Fastighetskostnader</i>			
Drift-fastighetskostnader	2	-671 814	-635 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-367 150	-368 036
Summa fastighetskostnader		-1 038 964	-1 003 661
 Rörelseresultat		-175 245	-143 582
 <i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		90	4
Räntekostnader		-48 548	-36 641
Summa finansiella poster		-48 458	-36 637
 Resultat efter finansiella poster		-223 703	-180 219
 Årets resultat		-223 703	-180 219

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	17 371 025	17 736 398
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	1 777
Summa materiella anläggningstillgångar		17 371 025	17 738 175
Summa anläggningstillgångar		17 371 025	17 738 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		139 109	144 216
Övriga fordringar		5 366	3 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	61 292	56 310
Summa kortfristiga fordringar		205 767	204 007
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	264 307	264 307
Summa kortfristiga placeringar		264 307	264 307
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 147 797	996 600
Summa kassa och bank		1 147 797	996 600
Summa omsättningstillgångar		1 617 871	1 464 914
SUMMA TILLGÅNGAR		18 988 896	19 203 089
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 017 518	12 017 518
Upplåtelseavgifter		5 545 547	5 545 547
Yttre fond		1 082 454	925 932
Summa bundet eget kapital		18 645 519	18 488 997
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 433 456	-3 096 715
Årets resultat		-223 703	-180 219
Summa fritt eget kapital		-3 657 159	-3 276 934
Summa eget kapital		14 988 360	15 212 063
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 691 880	1 925 000
Summa långfristiga skulder		1 691 880	1 925 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	1 905 000	1 691 880
Förskott från kunder		1 361	0
Leverantörsskulder		90 601	76 721
Skatteskulder		1 615	565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	310 079	296 860
Summa kortfristiga skulder		2 308 656	2 066 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 988 896	19 203 089

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-223 703	-180 219
Avskrivningar	367 150	368 036
Summa	143 447	187 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143 447	187 817
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 161	-7 219
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	28 909	11 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171 195	191 782
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	151 195	171 782
Likvida medel vid årets början	996 601	824 819
Likvida medel vid årets slut	1 147 796	996 601

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 och ianspråkstagande av och till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader och Balkonger	1%
-Fastighetsförbättringar	5%
-Inventarier	10%
-Mark skrivs inte av.	

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	801 887	801 887
Hysesintäkter lokaler	25 208	25 000
Hysesintäkter förråd	19 100	18 900
Balkongtillägg	9 248	9 248
Avgift andrahandsuthyrning	5 112	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 151	5 037
Övriga avgifter och intäkter	13	7
Summa	863 719	860 079

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och städning	67 179	89 239
Löpande reparationer	52 968	56 288
Periodiskt underhåll*	52 456	0
Fjärrvärme	223 534	207 475
El	25 509	27 250
Vatten	22 477	20 935
Sophämtning	23 174	22 408
Försäkringspremier	44 886	40 941
Samfällighetsavgifter	13 173	13 173
Kabel-tv	8 312	7 752
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 575	26 525
Revisionsarvoden	33 750	38 750
Kameral förvaltning (avtal)	37 532	36 200
Övriga förvaltningskostnader	14 999	24 967
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 020	4 828
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga kostnader	10 540	13 732
Summa	671 814	635 625

*Periodiskt underhåll 2023;
Upprättande av underhållsplan: 37 375 kr
Elmätare till lokaler: 15 081 kr

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	157 199	157 201
Fastighetsförbättringar	208 174	208 170
Inventarier, verktyg och installationer	1 777	2 665
Summa	367 150	368 036

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	19 883 471	19 883 471
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	19 883 471	19 883 471
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 073 733	-3 708 362
-Årets avskrivningar	-365 373	-365 371
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 439 106	-4 073 733
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 926 660	1 926 660
Redovisat värde vid årets slut	17 371 025	17 736 398
Taxeringsvärde byggnad	23 174 000	23 174 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	52 174 000	52 174 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	26 650	26 650
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	26 650	26 650
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 873	-22 208
-Årets avskrivning	-1 777	-2 665
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 650	-24 873
Redovisat värde vid årets slut	0	1 777

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	49 458	44 886
Kameral förvaltning	9 649	9 383
Kabel-tv	2 185	2 041
Summa	61 292	56 310

Not 7 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
-Vid årets början	264 307	264 307
Redovisat värde	264 307	264 307

Årets marknadsvärde 297 061 kr

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditn nr, Nordea</i>	<i>Räntesats % 2023-12-31</i>	<i>Räntesats % 2022-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2023-12-31</i>	<i>Belopp 2022-12-31</i>
39758239384	4,920	0,800	2023-11-15	1 691 880	1 691 880
39758256165	1,350	1,350	2024-02-21	1 905 000	1 925 000
Summa				3 596 880	3 616 880
Avgår kortfristig del				-1 905 000	-1 691 880
Summa långfristig del				1 691 880	1 925 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 20 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 3 496 880 kr.

Lånet på 1 905 000 kr förfaller till betalning under 2024 och ska i sin helhet klassificeras som kortfristig skuld. Lånet på 1 691 880 kr har lagts om till rörlig ränta under 2023.

Eventualförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna räntor	12 082	2 129
Förskottsbetalda avgifter/hyror	215 159	216 608
Fjärrvärme	33 852	30 823
Fastighetsel	3 986	4 600
Revisionsarvode	30 000	30 000
Bokslut och årsredovisning	15 000	12 700
Summa	310 079	296 860

Underskrifter

Solna enligt digital signering

Stefan Waldemarsson
Ordförande

Susanne Nordling
Kassör

Erik Einarsson
Ledamot

Lars Olsson
Ledamot

Stina Sundberg Zhunio
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 11:34

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman · 08.05.2024 11:32

DOCUMENT ID:

rybl6LTdGC

ENVELOPE ID:

Skega8p_fC-rybl6LTdGC

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Torskåpet 2023.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS OLSSON larsgolsson72@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2024 11:39 08.05.2024 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/08) IP: 16.170.146.233
2. Susanne Margareth Nordling susanne.nordling@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2024 12:38 08.05.2024 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/05) IP: 83.185.90.38
3. Carl Alfonso Stefan Waldemarsson stefan@waldemarsson.net	 Signed Authenticated	08.05.2024 13:22 08.05.2024 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/06/19) IP: 80.216.14.252
4. STINA SUNDBERG ZHUNIO stina_sundberg@yahoo.se	 Signed Authenticated	08.05.2024 14:25 08.05.2024 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/14) IP: 80.216.21.102
5. ERIK EINARSSON erik.o.einarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2024 18:43 08.05.2024 18:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/24) IP: 80.216.28.223
6. Barbro Linnéa Karlsson barbro.karlsson@bdo.se	 Signed Authenticated	09.05.2024 11:34 09.05.2024 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/20) IP: 83.140.77.238

* 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