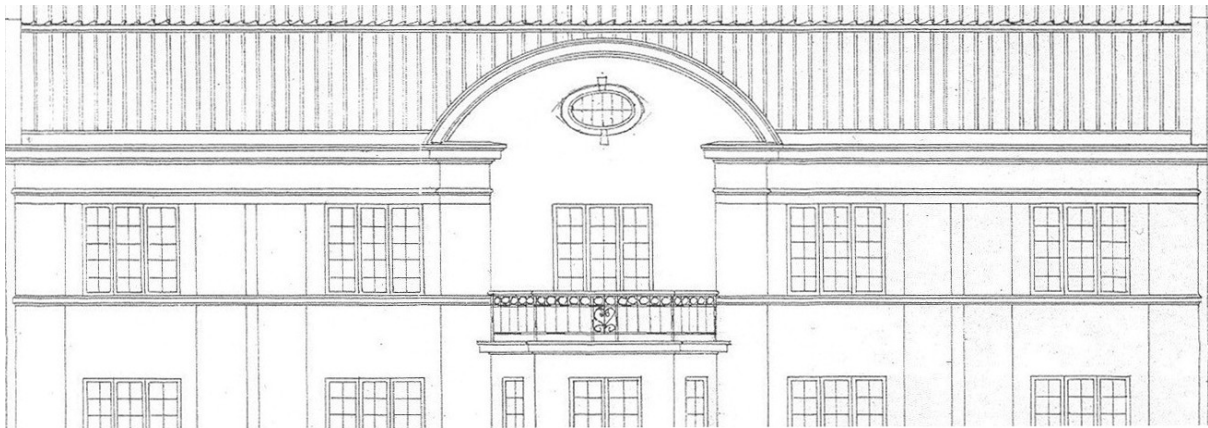


Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torkskåpet, Oxeln 3

769603-8210

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Styrelsen för Brf Torkskåpet, Oxeln 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att 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.

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 st	2 st	2 st	5 st	4 st

I de uthyrda lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

Byggnadens tekniska status

Byggnaden uppfördes 1912 och renoverades 1993/1994 (ombyggnadsår 1993). En teknisk besiktning av fastigheten genomfördes 2003 och 2023. 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
Energideklaration	2008
Ny torktumlare 2	2010
Säkerhetsdörrar till alla lägenheter	2012
Trapphusrenovering i tidstypisk stil	2012
Renovering av rökanaler	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
Undermätare el installerade i uthyrningslokalerna	2023
Upprättande av ny underhållsplan	2023
Taksyn	2024
Åtgärder enligt taksyn	2024

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 |
| -Snöskottning Tak | JW Plåt |
- Föreningen har bredbandsuppkoppling och kabel-tv via Tele2 (ComHem)

Revisor

Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor

BDO Mälardalen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har renoveringsåtgärder utförts på fastighetens tak i enlighet med underhållsplan. Föreningen har haft en gemensam källarstädning inklusive rensning av övergivna cyklar. Styrelsen har implementerat policyn för extra källarförråd samt märkt upp samtliga källarförråd korrekt. Nytt avtal om taksfattning har tecknats med JW Plåt.

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 2024 var fastighetsavgiften 1 630 kr per bostadsrättslägenhet. För lokaler är fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet. Föreningen lämnar inga kontrolluppgifter på förmögensvärdet till Skatteverket.

Upplysning om årets negativa resultat

Årets resultat: -357 230 kr Resultat före avskrivningar är positivt: 8 141 kr

Det negativa resultat som redovisas i resultaträkningen beror på bokförda avskrivningar.

Bostadsrättsföreningen har likvida medel för löpande driftskostnader för nästföljande år. För mindre renoveringar finns finansiering fonderat och likvida medel. För större renoveringar kan ytterligare lån bli aktuella. Styrelsen beslutade att höja avgifterna from 1/4-2024 pga. ökade kostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

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.

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 ordinarie stämman 2024-05-23 haft följande sammansättning:

Susanne Nordling	Ordförande
Erik Einarsson	Ledamot
Lars Olsson	Ledamot
Stina Sundberg Zhunio	Ledamot
Sofia Smetana	Ledamot
Joel Spira	Suppleant

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vuokko Einarsson

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	925	864	860	857
Resultat efter finansiella poster	-357	-224	-180	-191
Soliditet (%)	78,6	78,9	79,2	79,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	566	527	527	527
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 211	2 223	2 235	2 248
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 350	2 363	2 376	2 390
Sparande per kvm (kr/kvm)	82	121	116	120
Räntekänslighet (%)	4,1	4,5	4,5	4,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	168	158	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,2	92,8	93,2	93,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 017 518	5 545 547	1 082 454	-3 433 456	-223 703	14 988 360
Avsättning till yttre fond			156 522	-156 522		0
Disposition av föregående års resultat:				-223 703	223 703	0
Årets resultat					-357 230	-357 230
Belopp vid årets utgång	12 017 518	5 545 547	1 238 976	-3 813 681	-357 230	14 631 130

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 813 682
årets förlust	-357 230
	-4 170 912

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	156 522
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-124 375
i ny räkning överföres	-4 203 059
	-4 170 912

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	924 967	863 719
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		924 967	863 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-764 421	-671 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-365 371	-367 150
Summa rörelsekostnader		-1 129 792	-1 038 964
Rörelseresultat		-204 825	-175 245
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 474	-48 548
Summa finansiella poster		-152 405	-48 458
Resultat efter finansiella poster		-357 230	-223 703
Resultat före skatt		-357 230	-223 703
Årets resultat		-357 230	-223 703

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 005 654	17 371 025
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 005 654	17 371 025
Summa anläggningstillgångar		17 005 654	17 371 025
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		148 958	139 109
Övriga fordringar		9 442	5 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	63 220	61 292
Summa kortfristiga fordringar		221 620	205 767
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	264 307	264 307
Summa kortfristiga placeringar		264 307	264 307
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 125 786	1 147 797
Summa kassa och bank		1 125 786	1 147 797
Summa omsättningstillgångar		1 611 713	1 617 871
SUMMA TILLGÅNGAR		18 617 367	18 988 896

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 563 065	17 563 065
Fond för yttre underhåll		1 238 976	1 082 454
Summa bundet eget kapital		18 802 041	18 645 519
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 813 682	-3 433 456
Årets resultat		-357 230	-223 703
Summa fritt eget kapital		-4 170 912	-3 657 159
Summa eget kapital		14 631 129	14 988 360
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 885 000	1 691 880
Summa långfristiga skulder		1 885 000	1 691 880
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 691 880	1 905 000
Förskott från kunder		0	1 361
Leverantörsskulder		80 465	90 601
Skatteskulder		2 230	1 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	326 663	310 079
Summa kortfristiga skulder		2 101 238	2 308 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 617 367	18 988 896

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-357 230	-223 703
Justerings poster som inte ingår i kassaflödet		365 371	367 150
Skatteförändring		4 521	-835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		12 662	142 612
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 849	5 707
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 910	-4 983
Förändring av leverantörsskulder		-10 136	13 880
Förändring av kortfristiga skulder		15 222	13 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 011	171 197
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/Amortering		-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 000	-20 000
Årets kassaflöde		-22 011	151 197
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 147 797	996 600
Likvida medel vid årets slut		1 125 786	1 147 797

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Mark skrivs inte av

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	862 028	801 887
Hysesintäkter lokaler	28 050	25 208
Hysesintäkter förråd	19 356	19 100
Balkongtillägg	9 942	9 248
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 112
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 587	3 151
Övriga avgifter och intäkter	4	13
	924 967	863 719

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och kabel-tv.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	87 515	67 179
Löpande reparationer	0	52 968
Periodiskt underhåll	124 375	52 456
Fjärrvärme	227 680	223 534
El	29 772	25 509
Vatten	37 440	22 477
Sophämtning	25 517	23 174
Försäkringspremier	49 458	44 886
Samfällighetsavgift	13 173	13 173
Kabel-tv	8 762	8 312
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	28 190	27 575
Revisionsarvoden	35 000	33 750
Kameral förvaltning (avtal)	38 596	37 532
Övriga förvaltningskostnader	32 510	14 999
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 340	8 020
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Övriga kostnader	11 412	10 541
	764 421	671 815

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	157 201	157 199
Fastighetsförbättringar	208 170	208 174
Inventarier, verktyg och installationer	0	1 777
	365 371	367 150

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden - Byggnaden	19 883 471	19 883 471
Ackumulerat anskaffningsvärde - Mark	1 926 660	1 926 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 810 131	21 810 131
Ingående avskrivningar	-4 439 106	-4 073 733
Årets avskrivningar	-365 371	-365 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 804 477	-4 439 106
Utgående redovisat värde	17 005 654	17 371 025
Taxeringsvärden byggnader	23 174 000	23 174 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	52 174 000	52 174 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 650	26 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 650	26 650
Ingående avskrivningar	-26 650	-24 873
Årets avskrivningar	0	-1 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 650	-26 650
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	50 897	49 458
Kameral förvaltning	10 115	9 649
Kabel-tv	2 208	2 185
	63 220	61 292

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
- Vid årets början	264 307	264 307
Redovisat värde	264 307	264 307

Årets marknadsvärde 309 582 kr

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare - Nordea	Räntesats %	Slutbetal- dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
3975 8381377	3,48	2025-11-17	1 691 880	1 691 880
3975 84 05411	3,39	2026-02-23	1 885 000	1 905 000
			3 576 880	3 596 880

Kortfristig del av långfristig skuld	1 691 880	1 905 000
--------------------------------------	-----------	-----------

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 20 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 3 476 880 kr.

Lånet på 1 691 880 kr förfaller till betalning under 2025 och ska i sin helhet klassificeras som kortfristig skuld.

Not 10 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	4 000 000	4 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	14 965	12 082
Förskottsbetalda avgifter / hyror	235 667	215 160
Värme	28 340	33 852
El	2 692	3 986
Bokslut och ÅR	15 000	15 000
Revision	30 000	30 000
	326 664	310 080

Underskrifter

Ort och datum

Susanne Nordling
Ordförande

Erik Einarsson
Ledamot

Stina Sundberg Zhunio
Ledamot

Lars Olsson
Ledamot

Sofia Smetana
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Barbro Karlsson
Auktoriserad Revisor
BDO Mälardalen AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 11:57

SENT BY OWNER:

Hanna Månsson • 30.04.2025 08:09

DOCUMENT ID:

BkgQjC4kxll

ENVELOPE ID:

BkQo0N1eeg-BkgQjC4kxll

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Torskåpet Oxeln 3 20240101-20241231.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Susanne Margareth Nordling susanne.nordling@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 08:32 30.04.2025 08:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/05) IP: 80.216.18.70
2. LARS OLSSON larsgolsson72@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 08:57 30.04.2025 08:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/08) IP: 80.216.30.103
3. Anna Sofia Smetana sofia.smetana@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 09:58 30.04.2025 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/04) IP: 94.234.86.30
4. ERIK EINARSSON erik.o.einarsson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 18:20 30.04.2025 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/24) IP: 80.216.28.223
5. STINA SUNDBERG ZHUNIO stina_sundberg@yahoo.se	Signed Authenticated	01.05.2025 06:56 01.05.2025 06:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/14) IP: 80.216.21.102
6. Barbro Linnéa Karlsson barbro.karlsson@bdo.se	Signed Authenticated	02.05.2025 11:57 02.05.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/20) IP: 217.213.82.215

* 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