

Årsredovisning
för
Brf Torkskåpet, Oxeln 3
769603-8210

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Torkskåpet, Oxeln 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 1 605 kvadratmeter, varav 1 522 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 83 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:

Uthyrda lokaler	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 röckanaler	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
Taksyn	2024
Åtgärder enligt taksyn	2024
Stamspolning	2024
Målning tak	2025
Fiber har installerats i alla lägenheter	2025

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av BSafe Affärsstöd AB (tidigare Valorem Bostadsrättsförvaltning):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Medlemsförteckning

Övriga avtal:

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| -Hisservice | Kone AB |
| -Fastighetsjour | fastighetsägarna |
| -Trappstädning | Futura Service AB |
| -Byte av entrémattor | Fastighetsägarna |
| -Drift- och Energiservice | Fastighetsägarna |
| -Hemsida | Simply brf AB |
| -Rökgaslucka | Icopal |
| -Snöskottning Tak | JW Plåt |
| -Bredband | Bahnhof |
| -Kabel-TV | Tele2 (ComHem) |

Revisor

Linneá Haraldsson

Auktoriserad revisor

BDO Mälardalen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har taket målats om, bredband i form av fiberanslutning har dragits in till fastigheten och vidare till alla lägenheter.

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. För lokaler är fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet.

Föreningen lämnar inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Upplysning om årets negativa resultat

Årets resultat: -422 416 kr Resultat före avskrivningar är -57 045 kr

Det negativa resultat som redovisas i resultaträkningen beror på bokförda avskrivningar samt underhållsåtgärder av tak och samt bredbandsinstallation. Bostadsrättsföreningen har likvida medel för löpande driftkostnader för nästföljande år. För mindre renoveringar finns finansiering fonderat och likvida medel. För större renoveringar kan ytterligare lån bli aktuella. För att hantera kommande höjningar av taxebundna kostnader samt öka beredskap för kommande underhållsåtgärder planeras en 5% höjning av avgifterna from 3 kvartalet 2026. Dessutom kommer avgifterna för extra förråden att höjas med 100%, dessa avgifter har aldrig tidigare reglerats.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början 25

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 1

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 1

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 2025-05-21 haft följande sammansättning:

Susanne Nordling	Ordförande
Erik Einarsson	Ledamot
Lars Olsson	Ledamot
Sofia Smetana	Ledamot
Daniel Tägt	Suppleant
Joel Spira	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vuokko Einarsson

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	944	925	864	860
Resultat efter finansiella poster	-422	-357	-224	-180
Soliditet (%)	78,4	78,6	78,9	79,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	580	566	527	527
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 216	2 211	2 223	2 235
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 337	2 350	2 363	2 376
Sparande per kvm (kr/kvm)	52	82	121	116
Räntekänslighet (%)	4,0	4,1	4,5	4,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	182	168	158
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	93,2	92,8	93,2

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	1 238 976	-3 813 681	-357 230	14 631 130
Avsättning till yttre fond			156 522	-156 522		0
Uttag från yttre fond			-124 375	124 375		0
Disposition av föregående års resultat:				-357 230	357 230	0
Årets resultat					-422 416	-422 416
Belopp vid årets utgång	12 017 518	5 545 547	1 271 123	-4 203 058	-422 416	14 208 714

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 203 059
årets förlust	-422 416
	-4 625 475
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	177 927
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-140 000
i ny räkning överföres	-4 663 402
	-4 625 475

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	943 890	924 967
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		943 890	924 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-891 790	-764 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-365 374	-365 371
Summa rörelsekostnader		-1 257 164	-1 129 792
Rörelseresultat		-313 274	-204 825
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 159	-152 474
Summa finansiella poster		-109 142	-152 405
Resultat efter finansiella poster		-422 416	-357 230
Resultat före skatt		-422 416	-357 230
Årets resultat		-422 416	-357 230

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 640 280	17 005 654
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 640 280	17 005 654
Summa anläggningstillgångar		16 640 280	17 005 654
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		157 214	148 958
Övriga fordringar		1 607	9 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	64 312	63 220
Summa kortfristiga fordringar		223 133	221 620
<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		988 714	1 125 786
Summa kassa och bank		988 714	1 125 786
Summa omsättningstillgångar		1 476 154	1 611 713
SUMMA TILLGÅNGAR		18 116 434	18 617 367

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 563 065	17 563 065
Fond för yttre underhåll		1 271 123	1 238 976
Summa bundet eget kapital		18 834 188	18 802 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 203 059	-3 813 682
Årets resultat		-422 416	-357 230
Summa fritt eget kapital		-4 625 475	-4 170 912
Summa eget kapital		14 208 713	14 631 129
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	1 885 000
Summa långfristiga skulder		0	1 885 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	3 556 880	1 691 880
Leverantörsskulder		25 412	80 465
Skatteskulder		2 418	2 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	323 011	326 663
Summa kortfristiga skulder		3 907 721	2 101 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 116 434	18 617 367

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-422 416	-357 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		365 374	365 371
Skatteförändring		41	4 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-57 001	12 662
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-8 256	-9 849
Förändring av kortfristiga fordringar		6 890	-9 910
Förändring av leverantörsskulder		-55 053	-10 136
Förändring av kortfristiga skulder		-3 652	15 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-117 072	-2 011
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/Amortering		-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 000	-20 000
Årets kassaflöde		-137 072	-22 011
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 125 786	1 147 797
Likvida medel vid årets slut		988 714	1 125 786

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	882 075	862 028
Hysesintäkter lokaler	36 726	28 050
Hysesintäkter förråd	11 700	19 356
Balkongtillägg	10 174	9 942
Överlåtelse-pant och andrahandsavgifter	3 219	5 587
Övriga avgifter och intäkter	-3	4
	943 891	924 967

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

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	82 677	87 515
Löpande reparationer	26 587	0
Periodiskt underhåll	140 000	124 375
Fjärrvärme	219 611	227 680
El	36 431	29 772
Vatten	45 628	37 440
Sophämtning	22 723	25 517
Försäkringspremier	50 897	49 458
Samfällighetsavgift	13 173	13 173
Kabel-tv	8 862	8 762
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	28 950	28 190
Revisionsarvoden	36 250	35 000
Kameral förvaltning (avtal)	40 460	38 596
Övriga förvaltningskostnader	26 846	32 510
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 313	9 340
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Övriga kostnader	8 650	11 412
Bredband	94 960	0
	891 791	764 421

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	157 201	157 201
Fastighetsförbättringar	208 173	208 170
	365 374	365 371

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden - Byggnaden	19 883 471	19 883 471
Akkumulerat anskaffningsvärde - Mark	1 926 660	1 926 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 810 131	21 810 131
Ingående avskrivningar	-4 804 477	-4 439 106
Årets avskrivningar	-365 374	-365 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 169 851	-4 804 477
Utgående redovisat värde	16 640 280	17 005 654
Taxeringsvärden byggnader	29 309 000	23 174 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	29 000 000
	59 309 000	52 174 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 650	26 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 650	26 650
Ingående avskrivningar	-26 650	-26 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 650	-26 650
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	51 559	50 897
Kameral förvaltning	10 514	10 115
Kabel-tv	2 239	2 208
	64 312	63 220

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
- Vid årets början	264 307	264 307
Redovisat värde	264 307	264 307

Årets marknadsvärde 318 789 kr

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare - Nordea	Räntesats %	Slutbetal- dag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
3975 85 83557	2,76	2026-11-17	1 691 880	1 691 880
3975 84 05411	2,69	2026-02-23	1 865 000	1 885 000
			3 556 880	3 576 880
Kortfristig del av långfristig skuld			3 556 880	1 691 880

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 20 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 3 456 880 kr.

Lånen förfaller till betalning under 2026 och ska i sin helhet klassificeras som kortfristig skuld.

Not 10 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	4 000 000	4 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	11 551	14 965
Förskottsbetalda avgifter / hyror	235 427	235 667
Värme	27 286	28 340
El	3 223	2 692
Bokslut och ÅR	15 525	15 000
Revision	30 000	30 000
	323 012	326 664

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-15

Denna årsredovisning har undertecknats elektroniskt. Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Solna

Susanne Nordling
Ordförande

Erik Einarsson
Ledamot

Sofia Smetana
Ledamot

Lars Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Linneá Haraldsson
Auktoriserad Revisor
BDO Mälardalen AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 14:12

SENT BY OWNER:

Elektra Ammouri · 11.05.2026 12:30

DOCUMENT ID:

Hk2ke41yMx

ENVELOPE ID:

ryoylNyyGl-Hk2ke41yMx

DOCUMENT NAME:

Brf Torkskåpet, Oxeln 3 - Årsredovisning 2025.pdf
15 pages

SHA-512:

29b96669d1d7dd080a1b7dd3ea379286ae5342be08655
e463f3318761c0b3a54c4add05a70bdd27e860d479e36
af48c2f22dd5dd72fc20f43926720bcd76546f

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LARS OLSSON larsgolsson72@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 13:59 11.05.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/08) IP: 13.60.200.24
Susanne Margareth Nordli ng susanne.nordling@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:15 11.05.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/05) IP: 85.134.122.156
ERIK EINARSSON erik.o.einarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:08 12.05.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/24) IP: 31.211.226.171
Anna Sofia Smetana sofia.smetana@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:46 13.05.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/04) IP: 2a02:1406:10a:5e75:b165:aceb:d037:1af0
ANNA LINNEA CAROLINE HARALDSSON Linnea.Haraldsson@bdo.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:12 13.05.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/06) IP: 2001:2042:37f7:9500:a102:725a:53e7:3a2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this 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