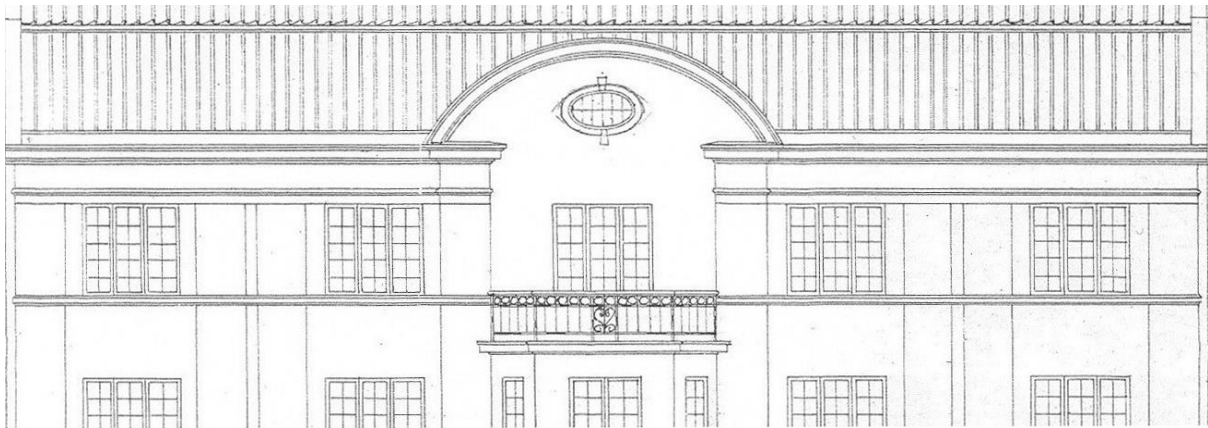


Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Torkskåpet, Oxeln 3
769603-8210

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2022.

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. 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

769603-8210

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
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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

-Hisservice	Kone AB
-Fastighetsjour	Securitas fastighetsjour
-Brandsläckare	Firesafe (F.d Kidde)
-Trappstädning	Futura Service AB
-Byte av entrémattor	Fastighetsägarna
-Drift- och Energi service	Fastighetsägarna
-Hemsida	Simply4brf
-Snöskottning tak	Brinkens plåt
-Rökgaslucka	Icopal

Föreningen har bredbandsuppkoppling och kabel-tv via Tele2 (ComHem)

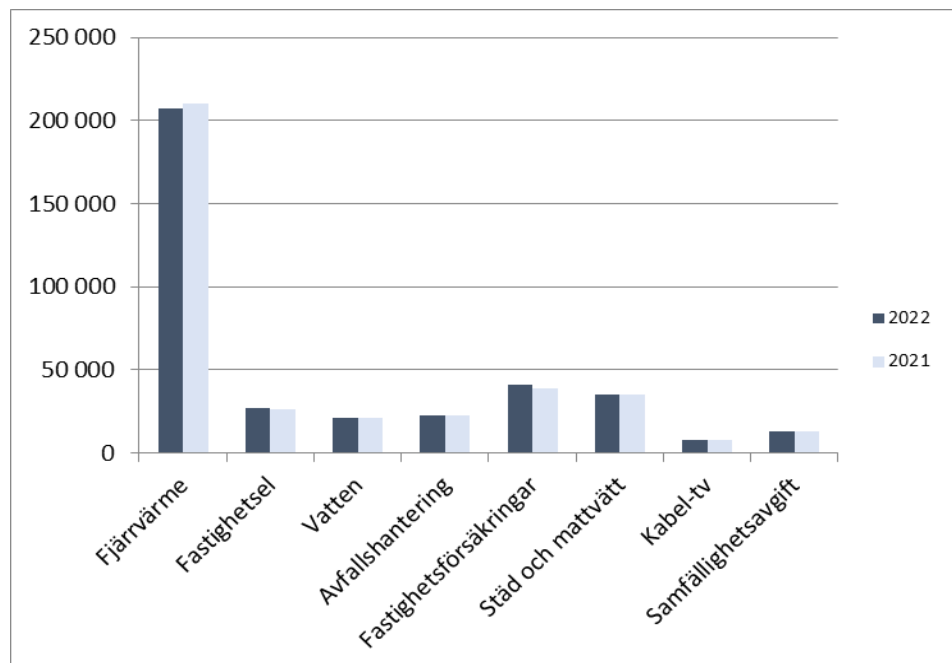
Revisor

Barbro Karlsson extern revisor BDO Mälardalen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vattenläcka i LGH 1201 och 1301 har åtgärdats
Liten stamspolning har utförts

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 2022 var fastighetsavgiften 1 519 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 3 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början — 26

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret — 4

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret — 4

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 2022-05-30 haft följande sammansättning:

Erik Einarsson	Ordförande
Susanne Nordling	Ledamot
Joakim Gottzén	Ledamot
Lars Olsson	Suppleant
Peter Williams	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Stina Sundberg Zhunio
Stefan Waldemarsson

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	860	857	865	867	828
Resultat efter finansiella poster tkr	-180	-191	-723	19	-89
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	523	523	523	523	505
Lån/kvm totalyta, kr	2 235	2 248	2 296	2 061	835
Räntekänslighet	4,2	4,2	4,3	3,8	1,6
Soliditet, %	79	79	79	82	91

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

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	815 301	-2 795 274	-190 810
Avsättning till underhållsfond			127 644	-127 644	
Uttag från underhållsfond			-17 013	17 013	
Föregående års resultat				-190 810	190 810
Årets resultat					-180 219
Belopp vid årets utgång	12 017 518	5 545 547	925 932	-3 096 715	-180 219

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
ansamlad förlust	-3 096 715
årets resultat	-180 219
Totalt	-3 276 934
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
avsätts till underhållsfond	156 522
uttag från underhållsfond	-
balanseras i ny räkning	-3 433 456
Summa	-3 276 934

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	1	860 079	857 361
Summa nettoomsättning		860 079	857 361
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift-fastighetskostnader	2	-635 625	-650 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-368 036	-368 038
Summa fastighetskostnader		-1 003 661	-1 019 019
Rörelseresultat		-143 582	-161 658
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		4	-
Räntekostnader		-36 641	-29 152
Summa finansiella poster		-36 637	-29 152
Resultat efter finansiella poster		-180 219	-190 810
Årets resultat		-180 219	-190 810

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	17 736 398	18 101 769
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 777	4 442
Summa materiella anläggningstillgångar		17 738 175	18 106 211
Summa anläggningstillgångar		17 738 175	18 106 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		144 216	144 375
Övriga fordringar		3 481	1 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	56 310	51 896
Summa kortfristiga fordringar		204 007	197 388
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	264 307	264 307
Summa kortfristiga placeringar		264 307	264 307
Kassa och bank			
Kassa och bank		996 600	824 819
Summa kassa och bank		996 600	824 819
Summa omsättningstillgångar		1 464 914	1 286 514
SUMMA TILLGÅNGAR		19 203 089	19 392 725
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital		18 488 997	18 378 366
Summa bundet eget kapital		18 488 997	18 378 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 096 715	-2 795 274
Årets resultat		-180 219	-190 810
Summa fritt eget kapital		-3 276 934	-2 986 084
Summa eget kapital		15 212 063	15 392 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 925 000	1 691 880
Summa långfristiga skulder		1 925 000	1 691 880
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	1 691 880	1 945 000
Leverantörsskulder		76 721	78 487
Skatteskulder		565	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	296 860	285 076
Summa kortfristiga skulder		2 066 026	2 308 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 203 089	19 392 725

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Balkonger	1%
-Fastighetsförbättringar	5%
-Inventarier	10%

Mark skrivs inte av.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	801 887	801 886
Hysesintäkter lokaler	25 000	25 000
Hysesintäkter förråd	18 900	19 800
Balkongtillägg	9 248	9 248
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 037	1 422
Övriga avgifter och intäkter	7	5
Summa	860 079	857 361

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och städning	89 239	118 001
Löpande reparationer	56 288	38 082
Periodiskt underhåll	-	17 013
Fjärrvärme	207 475	210 065
El	27 250	26 382
Vatten	20 935	21 270
Sophämtning	22 408	22 410
Försäkringspremier	40 941	38 813
Samfällighetsavgifter	13 173	13 173
Kabel-tv	7 752	7 409
Fastighetsavgift/fastighetskatt	26 525	25 365
Revisionsarvoden	38 750	32 500
Kameral förvaltning (avtal)	36 200	26 550
Övriga förvaltningskostnader	24 967	32 306
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 828	3 260
Föreningsavgifter	5 162	5 034
Övriga kostnader	13 732	13 347
Summa	635 625	650 980

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	157 201	157 200
Fastighetsförbättringar	208 170	208 173
Inventarier, verktyg och installationer	2 665	2 665
Summa	368 036	368 038

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	19 883 471	19 883 471
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	19 883 471	19 883 471
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 708 362	-3 342 989
-Årets avskrivningar	-365 371	-365 373
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 073 733	-3 708 362
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 926 660	1 926 660
Redovisat värde vid årets slut	17 736 398	18 101 769
Taxeringsvärde byggnad	23 174 000	18 948 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	23 600 000
Summa	52 174 000	42 548 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet inventarier	26 650	26 650
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet inventarier	26 650	26 650
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 208	-19 543
-Årets avskrivning	-2 665	-2 665
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 873	-22 208
Redovisat värde vid årets slut	1 777	4 442

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	44 886	40 941
Kameral förvaltning	9 383	9 050
Kabel-tv	2 041	1 905
Summa	56 310	51 896

Not 7 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
-Vid årets början	264 307	264 307
Redovisat värde	264 307	264 307

Årets marknadsvärde 283 398 kr

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditnr nr,</i>	<i>Räntesats %</i> <i>2022-12-31</i>	<i>Räntesats %</i> <i>2021-12-31</i>	<i>Slutbet</i> <i>dag</i>	<i>Belopp</i> <i>2022-12-31</i>	<i>Belopp</i> <i>2021-12-31</i>
Nordea					
39798269446		0,546	2022-03-14		1 945 000
39758239384	0,800	0,800	2023-11-15	1 691 880	1 691 880
39758256165	1,350		2024-02-21	1 925 000	
Summa				3 616 880	3 636 880
Avgår kortfristig del				-1 691 880	-1 945 000
Summa långfrist.				1 925 000	1 691 880

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 10 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 3 576 880 kr.

Lånet på 1 691 880 kr förfaller till betalning under 2023 och ska i sin helhet klassificeras som kortfristig skuld. Föreningen håller det för troligt att lånet kommer förlängas i samband med att lånet förfaller.

Eventualförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupna räntor	2 129	1 462
Förskottsbetalda avgifter/hyror	216 608	213 984
Fjärrvärme	30 823	31 130
Fastighetsel	4 600	4 300
Revisionsarvode	30 000	25 000
Bokslut och årsredovisning	12 700	9 200
Summa	296 860	285 076

Underskrifter

Solna den maj 2023

Erik Einarsson
Ordförande

Susanne Nordling
Ledamot

Joel Spira
Ledamot

Stina Sundberg Zhunio
Ledmot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
maj 2022
BDO Mälardalen AB

Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.05.2023 07:38

SENT BY OWNER:
Elin Bergkvist · 09.05.2023 09:07

DOCUMENT ID:
BJxnzbdDVh

ENVELOPE ID:
SJ3MbODNh-BJxnzbdDVh

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Torkskåpet 2022.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL SPIRA spirajoel@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 10:23 09.05.2023 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/18) IP: 80.216.26.104
2. Susanne Nordling susanne.nordling@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 11:15 09.05.2023 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/05) IP: 80.216.89.143
3. STINA SUNDBERG ZHUNIO stina_sundberg@yahoo.se	Signed Authenticated	09.05.2023 13:45 09.05.2023 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/14) IP: 80.216.73.103
4. ERIK EINARSSON erik.o.einarsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 17:37 09.05.2023 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/24) IP: 31.211.226.171
5. Barbro Linnéa Karlsson Barbro.Karlsson@bdo.se	Signed Authenticated	10.05.2023 07:38 10.05.2023 07:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/20) IP: 95.193.134.15

* 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