

Årsredovisning
för
BRF Torparen 29
769605-7350

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för BRF Torparen 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Torparen 29 bildades 2000-05-25 och är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Byggnaden är uppförd omkring år 1910 på tomträtten till fastigheten Stockholm Torparen 29 i Stockholms stad med adress Handelsvägen 14 och Kolonivägen 46.

Under 2014 sålde föreningen en fritidslokal som tidigare funnits i fastigheten. Ytan uppläts enligt kontrakt till RIMA AB som enligt föreningens bygglov byggde 5 st nya lägenheter. I samband med försäljningen av lokalen blev BRF Torparen 29 en äkta bostadsrättsförening och har, baserat på nya förutsättningar, antagit en ny ekonomisk plan som registrerades hos Bolagsverket 2014-10-21.

Föreningens byggnad har 14 bostadsrättslägenheter som fördelas på följande sätt:

2 Rok	5 st
3 Rok	6 st
4 Rok	2 st
5 Rok	1 st

Total bostadsyta: 1 132 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If skadeförsäkring AB. Bostadsrättstillägg tecknas individuellt av bostadsrättshavaren.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Fastighetsskötsel har utförts av styrelsen som har tagit hjälp av lokala entreprenörer efter avrop.

Lokalvården har utförts av Vanadiscare AB.

Serviceavtal har tecknats med Energiekonomi för skötsel av föreningens undercentral.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan föreningens ordinarie årsstämma 2022-05-18 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Daniel Westin	Ordförande
Joakim Wande Hägge	Kassör (avgått under året pga flytt)
Karin Falk	Ledamot
Bengt Falk	Ledamot

Styresesuppleanter

Karoline Edlund	(kassör efter att Joakim avgått)
Amanda Sokolnicki	

Revisor

Fredrik Liljecrantz	Föreningsvald revisor
Petter Nilsson	Föreningsvald revisorssuppleant

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 12 st protokollförda styrelsesammanträden, varav 1 konstituerande.

Föreningens underhållsplan

Under 2018 har föreningen färdiställt en underhållsplan för fastigheten. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov med 2 957 000 kr för de kommande 10 åren. Detta medför ett behov att göra en årlig avsättning till fonden för yttre underhåll med kr 295 700 kr/år.

Utfört underhåll och renoveringar

2014

Trapphus har renoverats och målats om.

2015

Föreningen har förbättrat avfallshanteringen genom att nya skåp för sopkärl har införskaffats. Nya radiatorventiler har installerats på samtliga element i lägenheter och allmänna utrymmen. Översyn och upprustning av utemiljön. Skalskyddet har förbättrats med nya säkerhetsdörrar och ny portkodsutrustning. Ny fiber för bredband har installerats.

2016

Brandskyddet i fastigheten har setts över och samtliga lägenheter utrustas med brandvarnare

2017

Byte av kretskort i föreningens hiss
Ny grind och nytt staket har satts upp på gården
Delar av rör och packningar i källaren har bytts ut.

2018

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har genomförts i fastigheten med tillhörande ventilationsrengöring.

Utredning om takläckage har påbörjats.

2019

Skorstensreovering har genomförts på fastighetens skorstenar.
Tackläckage (se 2018 ovan) är färdigreparerat och hålls under kontinuerlig uppsikt.

2021

Spolning av stammar i samtliga lägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Delar av rören i källaren på Kolonivägen har bytts ut.

Björken utanför huset på Kolonivägen har tagits ned på grund av röta.

Brandvarnarna i samtliga lägenheter har kontrollerats.

Som vanligt har föreningen haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Därtill hade vi en gårdsfest i september.

Medlemsinformation

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 304 371 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet ett underskott på

61 036 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader, inventarier och värdehöjande investeringar och posten påverkar inte föreningens likviditet. Däremot ger avskrivningarna utrymme att amortera på föreningens lån om sådana finns samt bygga upp likviditet för framtida investeringar och större underhåll, utan att behöva ta nya lån.

Arvoden

Inget arvode har utbetalats till styrelsen under räkenskapsåret.

Årsavgifter

Årsavgiften för bostadsrättslägenheterna höjdes senast 2022-04-01 med 5 %. Styrelsen arbetar kontinuerligt under året med att se över föreningens driftskostnader. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 3 % from 2023-01-01 för att möta upp föreningens ökade kostnader.

Den genomsnittliga årsavgiften 2022 uppgår till 633 kr/kvm/år.

Medlemsantal

På bokslutsdagen (2022-12-31) fanns 24 st medlemmar i föreningens 14 bostadsrättslägenheter. Två överlåtelse har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	722	698	672	658
Resultat efter finansiella poster	-365	-288	-196	-353
Balansomslutning	21 426	21 779	22 090	22 301
Soliditet (%)	99	100	99	99
Kassalikviditet (%)	1 023	1 204	975	793

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 431 600	1 158 468	-4 618 455	-287 724	21 683 889
Disposition av föregående års resultat:			-287 724	287 724	0
Avsättn till fond för yttre UH		-297 700	297 700		0
Årets resultat				-365 407	-365 407
Belopp vid årets utgång	25 431 600	860 768	-4 608 479	-365 407	21 318 482

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 608 479
årets förlust	-365 407
	-4 973 886
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	297 700
i ny räkning överföres	-5 271 586
	-4 973 886

Avsättning till fonden för yttre underhåll görs fr.o.m 2018 enligt föreningens upprättade underhållsplan.

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	721 833	697 656
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		721 833	697 656
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-735 515	-628 597
Övriga externa kostnader	4	-47 354	-52 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-304 371	-304 371
Summa rörelsekostnader		-1 087 240	-985 377
Rörelseresultat		-365 407	-287 721
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-3
Summa finansiella poster		0	-3
Resultat efter finansiella poster		-365 407	-287 724
Resultat före skatt		-365 407	-287 724
Årets resultat		-365 407	-287 724

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	20 325 830	20 630 201
Summa materiella anläggningstillgångar		20 325 830	20 630 201
Summa anläggningstillgångar		20 325 830	20 630 201
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		47	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 579	98 667
Summa kortfristiga fordringar		104 626	98 714
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		995 521	1 050 450
Summa kassa och bank		995 521	1 050 450
Summa omsättningstillgångar		1 100 147	1 149 164
SUMMA TILLGÅNGAR		21 425 977	21 779 365

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 431 600	25 431 600
Fond för yttre underhåll		860 768	1 158 468
Summa bundet eget kapital		26 292 368	26 590 068
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 608 479	-4 618 455
Årets resultat		-365 407	-287 724
Summa fritt eget kapital		-4 973 886	-4 906 179
Summa eget kapital		21 318 482	21 683 889
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 704	27 195
Skatteskulder		1 107	1 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	65 684	66 572
Summa kortfristiga skulder		107 495	95 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 425 977	21 779 365

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-365 407	-287 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		304 371	304 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-61 036	16 647
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	7 126
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 912	-9 414
Förändring av leverantörsskulder		13 509	-6 905
Förändring av kortfristiga skulder		-1 490	-16 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-54 929	-8 625
Årets kassaflöde		-54 929	-8 625
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 050 450	1 059 075
Likvida medel vid årets slut		995 521	1 050 450

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 År
Ej tidigare avskrivet undantaget markvärde	93 År
Säkerhetsdörrar	100 År
Förbättringar Tak & Fasad	33 År
Fönsterförbättringar	20 År
Markanläggning	20 År
Fastighetsfiber	10 År
Kodlåsssystem	10 År
Inventarier (färdig avskrivna)	5 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	704 527	679 063
Överlåtelse-/ Pantsättningsavgifter	1 208	3 798
Övriga Intäkter	1 078	318
Hyror förråd	15 020	14 477
	721 833	697 656

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Tomträttsavgäld	142 200	119 100
El	67 216	42 329
Värme	160 338	165 504
Vatten	54 931	23 862
Sophämtning	20 800	17 200
Städning	45 774	46 878
Reparation och underhåll	71 935	57 351
Hissar	1 817	6 557
Fastighetsförsäkring	58 933	52 568
Fiber/Bredband	48 200	50 987
Kabel TV	7 716	3 475
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	21 266	20 426
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	7 234	6 089
Övriga fastighetskostnader	6 404	10 705
Serviceavtal (Undercentral & Takskottning)	5 566	5 566
Trädgårdsskötsel	15 185	0
	735 515	628 597

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förvaltningskostnader	36 797	36 583
Övriga kostnader	6 327	11 646
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 230	4 180
	47 354	52 409

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivning byggnader	217 789	217 789
Avskrivning markanläggningar	21 372	21 372
Avskrivning standardförbättringar	56 242	56 242
Avskrivning fastighetsfiber	8 968	8 968
	304 371	304 371

Not 6 Byggnader och mark

Byggnad med tomträtt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 673 100	23 673 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 673 100	23 673 100
Ingående avskrivningar	-3 042 899	-2 738 528
Årets avskrivningar	-304 371	-304 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 347 270	-3 042 899
Utgående redovisat värde	20 325 830	20 630 201
Taxeringsvärden byggnader	23 200 000	16 800 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	9 000 000
	33 400 000	25 800 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband/Fiber	6 116	5 984
Tomträttsavgäld	41 325	35 550
Förvaltningskostnader	9 355	8 209
Fastighetsförsäkring	35 527	36 728
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 290	4 230
Kabel TV	2 400	2 400
Serviceavtal	5 566	5 566
	104 579	98 667

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	16 668	22 444
Upplupna elkostnader	10 859	8 563
Upplupna värmekostnader	24 606	24 903
Upplupen kostnad städ	2 375	2 375
Upplupna kostnader Sophämtning	5 538	4 300
Upplupna kostnader Vatten	5 638	3 987
	65 684	66 572

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheten <i>(varav obelånade)</i>	9 000 000 <i>(9 000 000)</i>	9 000 000 <i>(9 000 000)</i>
	9 000 000	9 000 000

Enskede 2023-

Daniel Westin
Ordförande

Bengt Falk

Karin Falk

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Fredrik Liljecrantz
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492021173

Dokument

244 Torparen Bokslut 2022

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-05-03 07:41:44 CEST (+0200) av My
Lundevall (ML)

Färdigställt 2023-05-05 07:17:03 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerande parter

Daniel Westin (DW)


westindaniel@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Daniel Westin"

Signerade 2023-05-03 10:43:28 CEST (+0200)

Bengt Falk (BF)

budman.falk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT FALK"

Signerade 2023-05-03 12:05:55 CEST (+0200)

Karin Falk (KF)

karin.f.falk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Frida Ingeborg Falk"

Signerade 2023-05-04 15:17:46 CEST (+0200)

Fredrik Liljecrantz (FL)

fredrikiljecrantz@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Fredrik Liljecrantz"

Signerade 2023-05-05 07:17:03 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557492021173

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

