

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Torparen 29**  
769605-7350

Räkenskapsåret  
2021-01-01 - 2021-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för BRF Torparen 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021-05-25 haft följande sammansättning:

**Ordinarie ledamöter**

Charlotte Andersson	Ordförande
Joakim Wande Hägge	Kassör
Fredrik Liljecrantz	Ledamot

**Styresesuppleanter**

Bengt Falk  
Karin Falk

**Revisor**

Daniel Westin	Föreningsvald revisor
Amanda Sokolnicki	Revisorssuppleant

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 8 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

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

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Slutbesiktning av skorstensrenoveringen gjord

Spolning av stammar i samtliga lägenheter gjord

Installation av kakelugn har gjorts i en lägenhet. Beslut har tagits att lägenhetsinnehavare ansvarar för samtliga kostnader avseende indragning av kamin/kakelugn, röckanaler etc. Föreningen ansvarar för sotning men lägenhetsinnehavaren får betala en extra avgift per månad för att täcka sotningskostnaderna.

Översyn av entréportar och portar ut mot gården har gjorts.

Undersökning av skicket på björkarna har gjorts och björken vid ingången till gården behöver tas bort pga röta. Kommer att ske 2022.

En digital plattform "boappa" har tagits i bruk för att lagra styrelsedokument såsom protokoll, offerter etc.

### **Medlemsinformation**

#### ***Allmänt***

I resultatet ingår avskrivningar med 304 371 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet ett överskott på 16 647 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 2021-01-01 med 4 %. Styrelsen arbetar kontinuerligt under året med att se över föreningens driftskostnader. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 5 % from 2022-04-01 för att möta upp föreningens ökade kostnader.

Den genomsnittliga årsavgiften 2021 uppgår till 600 kr/kvm/år.

#### ***Medlemsantal***

På bokslutsdagen (2021-12-31) fanns 23 st medlemmar i föreningens 14 bostadsrättslägenheter. Två överlåtelse har skett under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	698	672	658	623
Resultat efter finansiella poster	-288	-196	-353	-347
Balansomslutning	21 779	22 090	22 301	22 668
Soliditet (%)	100	99	99	99
Kassalikviditet (%)	1 204	975	793	756

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 431 600	781 768	-4 045 359	-196 396	<b>21 971 613</b>
Disposition av föregående års resultat:			-196 396	196 396	<b>0</b>
Avsättn till fond för yttre UH		376 700	-376 700		<b>0</b>
Årets resultat				-287 724	<b>-287 724</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 431 600</b>	<b>1 158 468</b>	<b>-4 618 455</b>	<b>-287 724</b>	<b>21 683 889</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 618 455
årets förlust	-287 724
	<b>-4 906 179</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	295 700
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-5 201 879
	<b>-4 906 179</b>

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 med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	697 656	671 921
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>697 656</b>	<b>671 921</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-628 597	-504 997
Övriga externa kostnader	4	-52 409	-51 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-304 371	-311 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-985 377</b>	<b>-867 829</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-287 721</b>	<b>-195 908</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3	-488
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3</b>	<b>-488</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-287 724</b>	<b>-196 396</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-287 724</b>	<b>-196 396</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-287 724</b>	<b>-196 396</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	20 630 201	20 934 572
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 630 201</b>	<b>20 934 572</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 630 201</b>	<b>20 934 572</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 126
Övriga fordringar		47	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	98 667	89 253
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>98 714</b>	<b>96 429</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 050 450	1 059 075
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 050 450</b>	<b>1 059 075</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 149 164</b>	<b>1 155 504</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 779 365</b>	<b>22 090 076</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

25 431 600

25 431 600

Fond för yttre underhåll

1 158 468

781 768

**Summa bundet eget kapital**

**26 590 068**

**26 213 368**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 618 455

-4 045 359

Årets resultat

-287 724

-196 396

**Summa fritt eget kapital**

**-4 906 179**

**-4 241 755**

**Summa eget kapital**

**21 683 889**

**21 971 613**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

27 195

34 100

Skatteskulder

1 709

1 999

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

66 572

82 364

**Summa kortfristiga skulder**

**95 476**

**118 463**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**21 779 365**

**22 090 076**



## 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
Kodlåssystem	10 År
Inventarier (färdigavskrivna 2020)	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

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	679 063	652 945
Överlåtelse-/ Pantsättningsavgifter	3 798	4 487
Övriga Intäkter	318	569
Hyror förråd	14 477	13 920
	<b>697 656</b>	<b>671 921</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Tomträttsavgäld	119 100	57 584
El	42 329	31 211
Värme	165 504	148 677
Vatten	23 862	22 292
Sophämtning	17 200	14 452
Städning	46 878	50 489
Reparation och underhåll	57 351	40 413
Hissar	6 557	6 275
Fastighetsförsäkring	52 568	48 801
Fiber/Bredband	50 987	51 713
Kabel TV	3 475	2 756
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	20 426	20 006
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	6 089	3 362
Övriga fastighetskostnader	10 705	1 400
Serviceavtal (Undercentral & Takskottning)	5 566	5 566
	<b>628 597</b>	<b>504 997</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Förvaltningskostnader	36 583	32 741
Övriga kostnader	11 646	14 363
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 180	4 100
	<b>52 409</b>	<b>51 204</b>

### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Avskrivning byggnader	217 789	217 789
Avskrivning markanläggningar	21 372	21 372
Avskrivning standardförbättringar	56 242	56 242
Avskrivning fastighetsfiber	8 968	8 968
Avskrivning inventarier	0	7 257
	<b>304 371</b>	<b>311 628</b>

## Not 6 Byggnader och mark

Byggnad med tomträtt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 673 100	23 673 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 673 100</b>	<b>23 673 100</b>
Ingående avskrivningar	-2 738 528	-2 434 157
Årets avskrivningar	-304 371	-304 371
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 042 899</b>	<b>-2 738 528</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 630 201</b>	<b>20 934 572</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
	<b>25 800 000</b>	<b>25 800 000</b>
Bokfört värde byggnader	20 630 201	20 934 572
	<b>20 630 201</b>	<b>20 934 572</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 313	47 313
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 313</b>	<b>47 313</b>
Ingående avskrivningar	-47 313	-40 056
Årets avskrivningar	0	-7 257
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 313</b>	<b>-47 313</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband/Fiber	5 984	6 728
Tomträttsavgäld	35 550	29 775
Förvaltningskostnader	8 209	8 185
Fastighetsförsäkring	36 728	34 128
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 230	4 180
Kabel TV	2 400	691
Serviceavtal	5 566	5 566
	<b>98 667</b>	<b>89 253</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter	22 444	43 929
Upplupna elkostnader	8 563	8 276
Upplupna värmekostnader	24 903	18 925
Upplupen kostnad städ	2 375	3 903
Upplupna kostnader Sophämtning	4 300	3 613
Upplupna kostnader Vatten	3 987	3 718
	<b>66 572</b>	<b>82 364</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheten (varav obelånade)	9 000 000 (9 000 000)	9 000 000 (9 000 000)
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

Enskede 2022 - 04 - 27



Charlotte Andersson  
Ordförande



Joakim Wande Hægge



Fredrik Liljecrantz

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-27



Daniel Westin  
Revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF Torparen 29 org.nr 769605-7350**

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Torparen 29 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger rimlig grund för uttalandena nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enskede den 26 april



Daniel Westin

Av föreningen vald revisor