

Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3

Org.nr: 769608-1764

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3, organisationsnummer 769608-1764, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2002-03-20

Ekonomisk plan registrerades år 2017-05-09

Föreningens stadgar registrerades år 2019-08-02

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Adam Seif Ben Halima
Ledamot	Ana Paula Gil de Lima Kallström
Ledamot	Anette Elisabet Häger
Ledamot	Carl Daniel Nilsson
Ledamot	Nelia Christiansson
Ledamot	Nils Emil Martin Sundberg
Ledamot	Göran Axel Adolfsson
Suppleant	Irma Elsa Helene Ekegren
Suppleant	Mikael Andreas Fors

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden.
Firmatecknare har varit alla i styrelsen.

Revisor

Extern	Matz Ekman; auktoriserad revisor på BDO Mälardalen AB
Suppleant	Utses av BDO Mälardalen AB

Valberedningen har bestått av: Evy Engström Roland Johansson Mats Barkenvik

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Svefab
Trappstäd	Janawik
Markskötsel	Svefab
Störningsjouren	Svenska Störningsjouren AB
Snöröjning	WHC Consulting AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Trygg-Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Talgoxen 1 och Talgoxen 3

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1965

Totalyta (m²): 14 927

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	12
3 rok	89
4 rok	16
5 rok	10
Summa	128

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	7
3 rok	34
4 rok	4
5 rok	2
Summa	47

Av de 47 lägenheterna som inte var upplåtna med bostadsrätt 2021-12-31 var två lägenheter tomställda. Dessa kommer att upplåtas med bostadsrätt under 2022.

Rumsantalen angivna ovan är baserade på aktuella uppgifter i lägenhetsförteckningen, vilka skiljer sig åt från uppgifter i tidigare årsredovisning. Styrelsen tillsammans med allabrf inventerar lägenhetsförteckningen löpande så att uppgifter däri alltid är uppdaterade.

Totalt antal bostadslägenheter: 175

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²	Varav uthyr
	27	248	13

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av hissarna	2022	Utförs av Kone
Byte av alla 16 Portar	2022	Utförs av Secor
Nytt undertak i alla portar	2022	Utförs av Kvadratmeter
Byte av fläktar på taket	2022	Utförs av Flexible Luftbehandling
Byte av aggregator i alla trapphus	2022	Utförs av Flexible Luftbehandling
Kamerabevakning i soprummet	2022	BMA säkerhet
Nya fläktar i båda tvättstugorna	2022	Utförs av Flexible Luftbehandling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte utfört för 175 lägenheter. Elbyte utfört för 175 lägenheter, byte av elcentraler. Relining av bottenledning i Talgoxen 3. Byte av 4 st fläktar på taket för bättre ventilation i lägenheterna i Talgoxen 3. Byte av aggregator i alla trapphus i Talgoxen 3. Byte av 8 branddörrar till elrummen.

Fem upplåtelse med bostadsrätt har skett under året.

Två lägenheter har sålts med tillträde under 2022.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	197
Tillkommande medlemmar under året	15
Avgående medlemmar under året	13
Under året har 13 överlåtelser skett.	

199 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	11 174	11 470	11 886	12 075
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 592	-2 839	-11 043	16 384
Soliditet ¹ , %	57	56	54	42

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	305 670 840	9 687 280	972 000	-19 945 646	-2 839 236	293 545 238
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-932 479	932 479		0
Balanseras i ny räkning				-2 839 236	2 839 236	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	13 043 940	4 611 060				17 655 000
Årets resultat					-5 591 747	-5 591 747
Belopp vid årets utgång	318 714 780	14 298 340	39 521	-21 852 403	-5 591 747	305 608 491

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 852 403
Årets resultat	-5 591 747
Totalt	-27 444 150

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	972 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-39 521
Balanseras i ny räkning	-28 376 629
Totalt	-27 444 150

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	11 173 574	11 470 114
Övriga rörelseintäkter		172 692	84 907
Summa Rörelseintäkter		11 346 266	11 555 021
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-8 645 599	-6 043 493
Administration och förvaltning	4	-1 372 031	-1 556 891
Personalkostnader	5	-349 230	-348 265
Avskrivningar		-4 458 713	-4 265 931
Summa Rörelsekostnader		-14 825 573	-12 214 580
RÖRELSERESULTAT		-3 479 307	-659 559
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 310	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 138 750	-2 179 677
Summa Finansiella poster		-2 112 440	-2 179 677
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 591 747	-2 839 236
RESULTAT FÖRE SKATT		-5 591 747	-2 839 236
ÅRETS RESULTAT		-5 591 747	-2 839 236

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	525 612 015	472 988 991
Pågående nyanläggningar	7	500 000	18 160 881
Summa materiella anläggningstillgångar		526 112 015	491 149 872
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		526 112 015	491 149 872
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 218 488	192 690
Övriga fordringar	8	5 261 544	16 523 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		280 437	181 180
Summa kortfristiga fordringar		7 760 469	16 897 588
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 397 274	14 480 123
Summa kassa och bank		1 397 274	14 480 123
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 157 743	31 377 711
SUMMA TILLGÅNGAR		535 269 758	522 527 583

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		333 013 120	315 358 120
Fond för yttre underhåll		39 521	972 000
Summa bundet eget kapital		333 052 641	316 330 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 852 403	-19 945 646
Årets resultat		-5 591 747	-2 839 236
Summa fritt eget kapital		-27 444 150	-22 784 882
SUMMA EGET KAPITAL		305 608 491	293 545 238
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	109 000 000	222 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		109 000 000	222 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	113 750 000	1 000 000
Leverantörsskulder		2 153 041	3 294 246
Skatteskulder		505 400	491 050
Övriga skulder		410 300	564 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 842 526	1 132 249
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		120 661 267	6 482 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		535 269 758	522 527 583

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme och grund	100 år
Fasader/balkonger	40 år
Fönster/dörrar och port	60 år
Stammar	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	6 797 570	6 466 938
Hysesintäkter		
Bostäder	4 232 440	4 716 935
Kabel-TV	104 689	92 623
Övriga hyresintäkter	260 876	231 411
	4 598 005	5 040 969
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 455	0
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-243 456	-37 793
	-222 001	-37 793
Totalt nettoomsättning	11 173 574	11 470 114

Not 3. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	463 786	304 014
Uppvärmning	1 753 080	1 723 580
Vatten och avlopp	241 366	250 682
Sophämtning	513 350	375 438
	2 971 582	2 653 714
Funktionell anläggningservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	105 625
Hissbesiktning	10 500	10 250
Brandskydd	29 472	24 960
Radonmätning	12 723	0
	52 695	140 835
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	279 644	275 347
Fastighetsstäd	120 000	334 935
Trädgårdsskötsel	98 772	95 463
Snöröjning/sandning	52 604	2 325
Bevakningskostnader	16 279	10 496
Övriga köpta tjänster	0	96 753
	567 299	815 319
Distribuerade servicetjänster		
TV	57 695	57 122
Övriga driftkostnader		
Försäkring	259 520	207 643
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	255 325	250 075
	514 845	457 718
Reparationer		
Reparationer	1 924 226	986 306
Underhåll		
Underhåll	2 557 258	932 479
Totalt operativ drift och underhåll	8 645 599	6 043 493

Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	212 500	193 323
Extra ekonomisk förvaltning	38 551	11 250
	251 051	204 573
Teknisk förvaltning		
Juridiska arvoden	24 941	66 158
Revision		
Revisionsarvode	57 125	51 750
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	48 863	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	43 859	31 244
Konsultarvode	756 537	1 178 052
Bankkostnader	2 134	0
Övriga kostnader	187 522	25 114
	990 051	1 234 410
Totalt administration och förvaltning	1 372 031	1 556 891
Not 5. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	273 000	265 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	76 230	83 265
Totalt personalkostnader	349 230	348 265
Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	485 855 639	485 855 639
Försäljningar/utrangeringar	- 456 479	- 0
Omklassificeringar	57 081 737	0
Utgående anskaffningsvärden	542 480 897	485 855 639
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 866 648	- 8 600 716
Försäljningar/utrangeringar	456 479	0
Årets avskrivningar	- 4 458 713	- 4 265 932
Utgående avskrivningar	-16 868 882	-12 866 648
Utgående redovisat värde	525 612 015	472 988 991
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	152 000 000	152 000 000
Taxeringsvärde mark	172 000 000	172 000 000
	324 000 000	324 000 000

Årets aktivering respektive utrangering avser stambyte 2021-11-01.

Not 7. Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	18 160 881	0
Inköp	39 420 856	18 160 881
Omklassificeringar	-57 081 737	0
Utgående anskaffningsvärden	500 000	18 160 881
Utgående redovisat värde	500 000	18 160 881

Årets aktivering avser stambyte slutfört 2021-11-01. Årets övriga inköp avser fläktbyte.

Not 8. Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedel hos ABRF Group AB	5 260 469	0
Klientmedel hos SBC	0	16 460 380
Skattekonto	1 075	63 338
Summa	5 261 544	16 523 718

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SBAB	2024-05-10	0,85 %	56 250 000	56 250 000
SBAB	2025-05-09	1,15 %	54 000 000	54 750 000
SBAB	2022-05-10	0,91 %	56 250 000	56 250 000
SBAB	2022-05-10	0,91 %	56 250 000	56 250 000
Summa skulder till kreditinstitut			222 750 000	223 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-113 750 000	-1 000 000
			109 000 000	222 500 000

Nuvarande amorteringsplan uppgår till 1 miljon om året och skulden beräknas uppgå till 217 750 000 kronor om fem år.

Not 10. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev	315 000 000	315 000 000
Summa:	315 000 000	315 000 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av en lokal i port 3 som gjordes till nya styrelserummet.
Byte av branddörr till styrelserummet i Släggbacken 3.

Underskrifter

Solna, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

Adam Seif Ben Halima

Ana Paula Gil de Lima Kallström

Anette Elisabet Häger

Carl Daniel Nilsson

Nelia Christiansson

Nils Emil Martin Sundberg

Göran Axel Adolfsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.05.2022 07:55

SENT BY OWNER:
Matz Ekman · 16.05.2022 16:31

DOCUMENT ID:
BylCUxyID5

ENVELOPE ID:
H1RIL1xv9-BylCUxyID5

DOCUMENT NAME:
ÅR Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3 ÅR 2021.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Adam Seif Ben Halima adam.benhalima02@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2022 16:33 16.05.2022 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/12/1983) IP: 94.234.73.141
2. ANETTE HÄGER anette-hager@outlook.com	Signed Authenticated	16.05.2022 16:38 16.05.2022 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/07/1965) IP: 83.248.25.138
3. Nelia Christiansson nelia.christiansson@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2022 16:44 16.05.2022 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/12/1985) IP: 80.217.225.141
4. Ana Paula Gil De Lima Kallström paulagil76@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2022 16:47 16.05.2022 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/09/1965) IP: 83.248.28.174
5. DANIEL NILSSON carl.daniel.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2022 16:50 16.05.2022 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/03/1987) IP: 83.185.36.163
6. GÖRAN AXEL ADOLFSSON gor.adolfsson@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2022 22:08 16.05.2022 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/12/1942) IP: 83.248.20.82
7. MARTIN SUNDBERG martin.sundberg84@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2022 07:27 17.05.2022 07:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/06/1984) IP: 94.234.39.74
8. MATS EKMAN matz.ekman@bdo.se	Signed Authenticated	17.05.2022 07:55 17.05.2022 07:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/05/1964) IP: 194.103.157.88

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

Custom events

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

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