

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Torpa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 1993-06-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Hans Fredrik Eklund	Ordförande
Björn Niklas Bohlin	Ledamot
Patrik Wahlman	Ledamot

Carina Maria Jensina Wahlman	Suppleant
------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Bengt Beergrehn	Ordinarie Extern	Finnhammars
Peter Olofsson	Suppleant Extern	Finnhammars

##### Valberedning

Björn Leidner	Sammanställande
---------------	-----------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÖKIPAN 1	1990	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

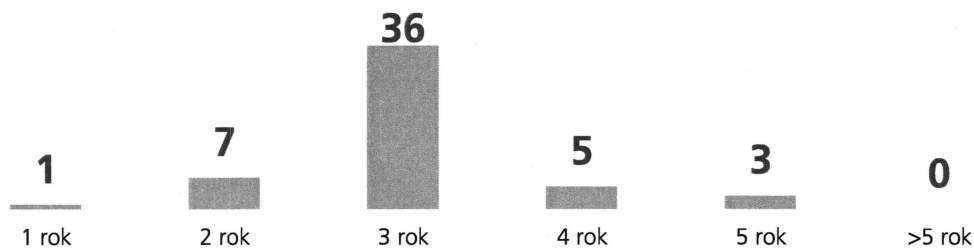
Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 037 m<sup>2</sup>, varav 4 037 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Bastu	3 st
Övrigt	3 st tvättstugor
Gemensamhetslokaler	2st

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

#### Utfört underhåll

#### År

Bytt cirkulationspumpar samt ventilations spjäll.	2020
---	------

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

#### Leverantör

Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

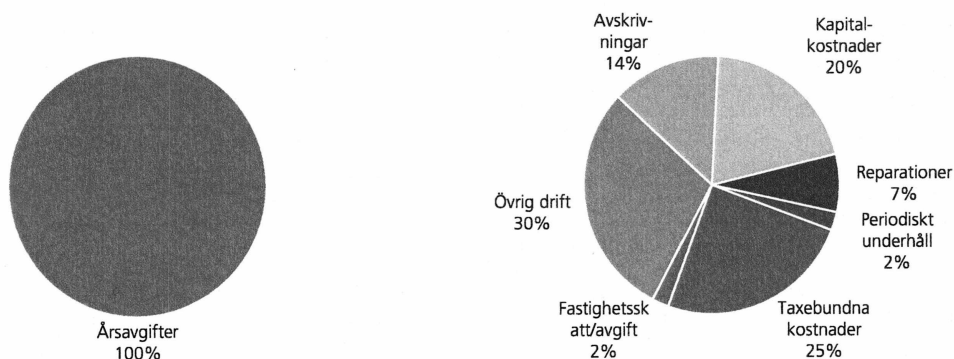
### Föreningens ekonomi

Föreningen har god likviditet trots stora investeringar under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 647 744</b>	<b>1 532 155</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 840 475	3 864 593
Finansiella intäkter	49	46
	<b>3 840 524</b>	<b>3 864 639</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 402 559	2 274 166
Finansiella kostnader	737 028	753 051
Ökning av kortfristiga fordringar	3 358	6 678
Minskning av långfristiga skulder	699 996	699 996
Minskning av kortfristiga skulder	123 636	15 158
	<b>3 966 577</b>	<b>3 749 049</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 521 691</b>	<b>1 647 744</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-126 053</b>	<b>115 590</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har vi bytt ut ljusarmaturen i våra trapphus samt våra carportar. Vi har även sanerat radon då fyra lägenheter låg för högt i mätningarna.

Det har även oljats in på våra trappor utomhus inklusive räcken och staket. Undercentralerna i alla ter husen är utbytta till modern standard så att dem arbetar med vårt relativt ny utbytta ventilationssystem.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st  
Överlåtelser under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	948	955	977	977
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 914	8 087	8 260	8 434
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	51	50	47
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	99	115	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	45	46	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	183	187	191	194
Soliditet (%)	20	20	19	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	198	334	-4	251
Nettoomsättning (tkr)	3 840	3 865	3 954	3 952

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 037 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 452 560	0	0	5 452 560
Upplåtelseavgifter	222 440	0	0	222 440
Kapitaltillskott	2 550 000	0	0	2 550 000
Fond för yttre underhåll	757 783	198 000	0	559 783
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 982 783</b>	<b>198 000</b>	<b>0</b>	<b>8 784 783</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-859 304	-198 000	334 320	-995 623
Årets resultat	197 835	197 835	-334 320	334 320
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-661 469</b>	<b>-165</b>	<b>0</b>	<b>-661 304</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 321 314</b>	<b>197 835</b>	<b>0</b>	<b>8 123 479</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	197 835
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-661 304
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-198 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-661 469</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	85 125
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-576 344</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 840 475	3 864 593
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 840 475</b>	<b>3 864 593</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 056 638	-1 981 193
Övriga externa kostnader	Not 4	-155 987	-126 081
Personalkostnader	Not 5	-189 934	-166 893
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-503 102	-503 102
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 905 661</b>	<b>-2 777 268</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>934 814</b>	<b>1 087 325</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-737 028	-753 051
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-736 979</b>	<b>-753 005</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>197 835</b>	<b>334 320</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>197 835</b>	<b>334 320</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,13	39 132 830	39 635 932
Maskiner	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 132 830</b>	<b>39 635 932</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 900	3 900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>39 136 730</b>	<b>39 639 832</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 711	6 685
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	712 297	739 080
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>732 008</b>	<b>745 765</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		818 220	927 158
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>818 220</b>	<b>927 158</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 550 228</b>	<b>1 672 923</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 686 958</b>	<b>41 312 755</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 675 000	5 675 000
Kapitaltillskott		2 550 000	2 550 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	757 783	559 783
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 982 783</b>	<b>8 784 783</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-859 304	-995 623
Årets resultat		197 835	334 320
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-661 469</b>	<b>-661 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 321 314</b>	<b>8 123 479</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 246 958	31 946 954
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 246 958</b>	<b>31 946 954</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	699 996	699 996
Leverantörsskulder		90 331	215 132
Skatteskulder		8 169	7 307
Övriga skulder		0	1 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	320 190	317 949
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 118 686</b>	<b>1 242 322</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 686 958</b>	<b>41 312 755</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	90 år	90 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	3 827 561	3 857 156
Parkering	12 880	7 429
Öresutjämning	33	8
	<b>3 840 475</b>	<b>3 864 593</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 763	44 462
	Snöröjning/sandning	103 041	92 436
	Städning entreprenad	69 390	50 988
	Hissbesiktning	4 125	3 426
	Myndighetstillsyn	144 250	21 288
	Bevakning	0	5 598
	Gemensamma utrymmen	695	22 095
	Gård	15 195	10 786
	Serviceavtal	158 617	209 053
	Förbrukningsmateriel	11 922	123 073
	Störningsjour och larm	5 550	7 260
	Fordon	29 346	2 093
		<b>575 894</b>	<b>592 556</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	10 600
	Tvättstuga	25 349	43 509
	Lås	0	1 687
	VVS	8 715	127 447
	Värmeanläggning/undercentral	0	51 503
	Ventilation	19 100	8 563
	Hiss	5 952	2 482
	Mark/gård/utemiljö	0	13 605
	Skador/klotter/skadegörelse	5 095	0
	Vattenskada	201 052	31 701
		<b>265 263</b>	<b>291 096</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	85 125	0
		<b>85 125</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	205 371	204 866
	Värme	430 162	398 091
	Vatten	192 674	182 805
	Sophämtning/renhållning	77 052	86 583
	Grovsopor	0	5 437
		<b>905 259</b>	<b>877 782</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	94 173	91 476
	Kabel-TV	47 835	41 642
	Bredband	7 222	12 332
		<b>149 230</b>	<b>145 450</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 868</b>	<b>74 308</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 056 638</b>	<b>1 981 193</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 251	919
	Tele- och datakommunikation	7 478	5 736
	Inkassering avgift/hyra	4 003	5 850
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	7 450	1 238
	Fritids- och trivselkostnader	5 090	10 412
	Förvaltningsarvode	82 600	80 836
	Administration	4 968	2 340
	Korttidsinventarier	1 499	0
	Konsultarvode	9 541	0
	Övriga driftskostnader	13 357	0
		<b>155 987</b>	<b>126 081</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	74 000	60 000
	Löner	72 000	71 200
	Sociala kostnader	43 934	35 693
		<b>189 934</b>	<b>166 893</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	503 102	503 102
		<b>503 102</b>	<b>503 102</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	49 298 822	49 298 822
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 298 822</b>	<b>49 298 822</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 662 890	-9 159 788
	Årets avskrivningar enligt plan	-503 102	-503 102
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 165 992</b>	<b>-9 662 890</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>39 132 830</b>	<b>39 635 932</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 185 035	3 185 035
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		<b>66 000 000</b>	<b>66 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	66 000 000	66 000 000
		<b>66 000 000</b>	<b>66 000 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	72 813	72 813
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 813</b>	<b>72 813</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-72 813	-72 813
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-72 813</b>	<b>-72 813</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 900	3 900
		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	12 818	11 602
	Klientmedel hos SBC	703 472	727 478
	Inkasso	-6 465	0
	Fordringar	2 473	0
		<b>712 297</b>	<b>739 080</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	559 783	602 195
	Reservering enligt stadgar	198 000	198 000
	Omföring reservfond enl nya regler	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-240 412
	<b>Vid årets slut</b>	<b>757 783</b>	<b>559 783</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
	Handelsbanken 853636	2,280 %	31 946 954	32 646 950
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 946 954</b>	<b>32 646 950</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-699 996	-699 996
			<b>31 246 958</b>	<b>31 946 954</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 446 974 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 931 000	44 931 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Avgifter och hyror	320 190	317 949
		<b>320 190</b>	<b>317 949</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 kommer vi att installera laddstolpar till samtliga carportar så att vi möter framtiden. Vi kommer även att fortsätta med att byta ut belysningar till LED.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sollentuna den 27/2 2022



27/2-22

Hans Fredrik Eklund  
Ordförande



27/2-22

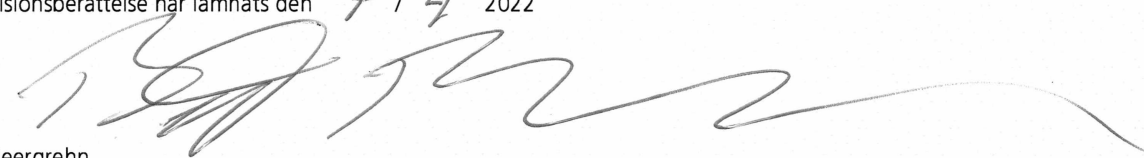
Björn Niklas Bohlin  
Ledamot



27/2-22

Patrik Wahlman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2022



Bengt Beergrehn  
Extern revisor