

Brf Tapeten 1

Org.nr: 769605-1130

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	18

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tapeten 1, organisationsnummer 769605-1130, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fakta om fastigheten Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-30. Föreningens fastighet, Tapeten 1, förvärvades 2005-11-01. Föreningens senaste ekonomiska plan är daterad 2008-09-02 och registrerades hos Bolagsverket 2008-11-27. Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-15 hos Bolagsverket.

Fastigheten uppfördes 1910, arkitekter var Dorph & Höög. Fastigheten är ett hörngathus uppfört som flerbostadshus med fem bostadsvåningar samt källar-, botten- och vindsvåning. Fastigheten genomgick en större renovering 1972 då bland annat avloppsstammarna byttes. 2006-2007 byggdes vinden i sin helhet om till fyra bostadslägenheter. Utöver vindslägenheterna består fastigheten av tio lägenheter med fem rum och kök, fem lägenheter med tre rum och kök och fem lägenheter med 1 rum och kök samt fyra lokaler för uthyrning.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 3 172 kvadratmeter, varav 2 575 kvadratmeter utgör bostadsyta och 597 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen har underhållit fastigheten enligt den tekniska beskrivning/underhållsplan som upprättades av Densia AB vid fastighetens köp samt den nyupprättade underhållsplanen framtagen av Hillar Truuberg på Projektledarhuset våren 2019. Syftet med den nyupprättade underhållsplanen är för föreningen att bättre kunna planera och avsätta medel för kommande underhåll.

Fastighetens tekniska status besiktigades av styrelsen, tillsammans med Hillar Truuberg, under 2019.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

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.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25

På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelse

Ordförande
Ordförande
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Tiina Balod
Maria Moltzer (Avgick 2021-02-18)
Jens Rothman
Thomas Holmsäter
Maria Lishansky

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Revisor

Extern

Jan E Forsberg
PROJF Consulting

Valberedning

Valberedningen har bestått av Karolina Hagberg-Chinell
sammankallande, och Yoram Lishansky

Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	5	190
2 rok	2	103
3 rok	5	390
5 rok	11	1 743
> 5 rok	1	149
Summa	24	2 575

Totalt antal bostadslägenheter:

24

Medlemsinformation

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits. Överlåtelse och pantsättningsavgift tas enligt stadgarna ut av köparen.

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	4

Totalt antal lokaler:

4

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Holmfast
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Teknisk fastighetsförvaltning	Holmfast
Bredband	Ownit
Kabel-Tv	Com Hem
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi
EL	Ellevio

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Fjärrvärmeundercentral	2006	
Ombyggnad/höjning hiss på Ringvägen 8	2006	
Vindsinredning till 4 bostäder	2007	
Nytt plåttak	2007	
Byte portar	2007	
Byte el-servis till 250A	2007	
Takvärmeanläggning och extra snörasskydd	2007	
Renovering trapphus	2008	
Gårdsrenovering	2010	
Fönsterrenovering	2012	
Översyn av värmesystem (ventiler, huvudavlopp mm.)	2014	
Fiberoptiskt fastighetsnät	2014	
Ny huvudavloppsledning med anslutande ledningar	2014	
Elektrisk rättstoppare i huvudavloppet	2014	
Nya huvudventiler i värmesystemet	2014	
Avgasare i värmesystemet	2014	
Nytt låssystem för allmänna utrymmen	2014	
Ny takvärmeanläggning	2016	
Byte av el-servis till 400 A	2016	
Fasadrengöring	2017	
Fasadlagning	2017	
Postboxar i entréerna	2017	
Underhållsmålning, vissa entréavsnitt	2017	
Spolning av stickledningar till avloppsstammar	2017	
Tätskikt balkonger	2019	
OVK	2019	
Utbyte av trapphusel RV	2019	
Energideklaration	2020	
Bjälklag gården	2021	
Fönster återom målning vissa fönster	2021	Planeras enligt underhållsplan
Tvättstuga, maskinbyte	2023	Planeras enligt underhållsplan
Hiss Brännkyrkogatan	2024	Planeras enligt underhållsplan
Stamregleringsventiler	2030	Planeras enligt underhållsplan
Fönster återom målning vissa fönster	2031	Planeras enligt underhållsplan
Fasad	2032	Planeras enligt underhållsplan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK genomfördes 2019 och åtgärder för godkänt resultat slutfördes januari 2021, med godkänd OVK som resultat. Energideklaration genomfördes med godkänt resultat 2020.

Åtgärd av gårdens bjälklag påbörjades med provtagning 2020, och fortsatt utredning om lämpliga åtgärder pågår. Ljusridå installerades i hissen BK, men orsakade stora driftstörningar på hissen, varefter den monterades bort.

Hyreslokaler:

Föreningen har under året haft fyra hyresgäster, restaurang Panevino, restaurang Bra Mat, frisörsalongen Haircut Zinken samt Telia Sonera (litet utrymme i källaren för utrustning).

Under 2020 har frisören och BraMat ansökt om hyresstöd pga Corona, vilket styrelsen beviljat. Länsstyrelsen har beviljat Brf hyresstöd för frisören, dock ej för BraMat pga för dålig ekonomi. Styrelsen har beslutat att ej överklaga.

Restaurang Panevinos avtal sades upp för omförhandling våren 2020 och löpte ut 2020-12-31. Nytt avtal är ej påskrivet och Nära Vänner AB vill överlåta till nya ägare, men detta är ej klart (pga ännu ej beviljat utskänkningstillstånd). Styrelsen har beviljat uppskov med avflytt till 2021-03-31 (med ev förlängning till 2021-09-30).

Påtryckningar för att hyresgästen ska uppfylla sina avtalsvillkor har kontinuerligt fortsatt.

Garagets hyresgäst flyttade ut 2019 och i avvaktan på renovering av gårdens tätskikt hyrs delar av garaget tidsbegränsat ut till Panevino för förvaring av utemöbler samt medlemmarna har fått möjlighet att förvara cyklar i annan del av garaget temporärt.

Allmän medlemsinformation:

Avgifterna är oförändrade sedan sänkningen 2018.

Föreningens medlemmar städade fastigheten och gården vid två tillfällen enligt uppsatta listor, dock ej alla samtidigt för att hålla Corona rekommendationerna.

Stämman 2020 hölls med möjlighet att delta digitalt med anledning av Corona rekommendationerna.

Fastighetsskötsel och jour överlämnades i november 2020 från Driftia till Holmfast. 2020 tecknades även avtal med Holmfast gällande Teknisk Fastighetsförvaltning.

Det fortsatta låga ränteläget är gynnsamt för föreningens lånekostnader. Styrelsen har valt att inte amortera 2020, trots hög likvid på kontot, med anledning av förestående underhållsarbeten. Föreningens bank har under året varit Swedbank.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 488	2 409	2 528
Årsavgifter, tkr	1 121	1 121	1 152
Resultat efter finansiella poster, tkr	475	273	871
Soliditet ¹ , %	68	68	68
Föreningen, kr			
Värmekostnad/kvm totalyta	134	149	144
Elkostnad/kvm totalyta	21	23	20
Vattenkostnad/kvm totalyta	36	25	29
Bostadsrätten, kr			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	435	435	448
Skuld/kvm bostadsrättsyta	8 835	8 835	8 835
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	78	74	57

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 875 525	6 292 675	1 911 988	2 192 517	272 766	50 545 471
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			199 122	-199 122		0
Balanseras i ny räkning				272 766	-272 766	0
Årets resultat					474 574	474 574
Belopp vid årets utgång	39 875 525	6 292 675	2 111 110	2 266 161	474 574	51 020 045

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 266 161
Årets resultat	474 574
Totalt	2 740 735

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	259 389
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-87 358
Balanseras i ny räkning	2 568 704
Totalt	2 740 735

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2020

2019

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

2 488 347

2 409 409

Övriga rörelseintäkter

3

18 392

10 634

Summa Rörelseintäkter

2 506 739

2 420 043

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

4

-1 203 373

-1 298 134

Övriga externa kostnader

5

-303 561

-346 212

Personalkostnader

6

-45 996

-47 574

Avskrivningar

-277 480

-277 480

Summa Rörelsekostnader

-1 830 410

-1 969 400

RÖRELSERESULTAT

676 329

450 643

FINANSIELLA POSTER

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

7

0

14 800

Räntekostnader och liknande resultatposter

-201 755

-192 677

Summa Finansiella poster

-201 755

-177 877

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

474 574

272 766

RESULTAT FÖRE SKATT

474 574

272 766

ÅRETS RESULTAT

474 574

272 766

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	71 846 152	72 115 504
Inventarier, verktyg och installationer	9	15 579	23 707
Summa materiella anläggningstillgångar		71 861 731	72 139 211
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 861 731	72 139 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		154 611	49 692
Övriga fordringar	10	138 996	3 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	47 352	37 324
Summa kortfristiga fordringar		340 959	90 167
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 382 184	2 571 171
Summa kassa och bank		3 382 184	2 571 171
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 723 143	2 661 338
SUMMA TILLGÅNGAR		75 584 874	74 800 549

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 168 200	46 168 200
Fond för yttre underhåll		2 111 110	1 911 988
Summa bundet eget kapital		48 279 310	48 080 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 266 162	2 192 517
Årets resultat		474 574	272 766
Summa fritt eget kapital		2 740 736	2 465 283
SUMMA EGET KAPITAL		51 020 046	50 545 471
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	22 750 000
Övriga skulder	14	792 902	792 902
Summa långfristiga skulder		792 902	23 542 902
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	22 750 000	0
Leverantörsskulder		130 343	144 821
Skatteskulder		276 604	253 506
Övriga skulder	15	63 467	53 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	551 512	260 205
Summa kortfristiga skulder		23 771 926	712 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 584 874	74 800 549

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnad	400
Inventarier	10

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Arsavgifter		
Bostäder	1 121 434	1 121 302
Hysesintäkter		
Lokaler	1 051 999	1 188 562
Övriga intäkter		
Övriga avgifter	314 914	99 544
Totalt nettoomsättning	2 488 347	2 409 408

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Erhållna bidrag	16 800	0
Övriga ersättningar och intäkter	1 592	10 634
Totalt övriga rörelseintäkter	18 392	10 634

Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	66 116	72 568
Uppvärmning	424 772	457 604
Vatten	113 847	78 585
Sophämtning	27 987	20 633
	632 723	629 390
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service och besiktningsskostnader	11 408	14 736
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	30 657	38 695
Fastighetsstäd	37 140	34 615
Fastighetsskötsel och städ	1 330	3 917
Snöröjning	5 205	5 084
Övriga köpta tjänster	135 577	25 481
	209 908	107 792
Distribuerade servicetjänster		
TV	3 993	3 931
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	30 729	30 212
Försäkringsskador	14 303	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	138 926	137 678
	183 958	167 890
Reparation		
Reparationer	74 025	165 021
Underhåll		
Underhåll	87 358	209 374
Totalt operativ drift och underhåll	1 203 373	1 298 134

Övriga köpta tjänster avser kostnader för hiss och vidarefakturerering

Not 5. Övriga externa kostnader	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 684	800
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	43 143	42 800
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	13 101	0
Revision		
Revisionsarvode	9 014	9 014
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	34 749	41 698
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	15 417	48 992
Konsultarvode	128 992	174 660
Bankkostnader	4 539	2 580
Övriga administrativa kostnader	323	296
Övriga externa kostnader	48 598	25 370
	197 870	251 899
Totalt övriga externa kostnader	303 561	346 212
 Not 6. Personalkostnader	 2020	 2019
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	35 000	36 200
Sociala kostnader	10 996	11 374
	45 996	47 574
Totalt personalkostnader	45 996	47 574
 Not 7. Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	 2020	 2019
Utdelningar på andelar i andra företag	0	14 800
Totalt resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	14 800

Not 8. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	38 768 538	38 768 538
Anskaffningsvärde mark	35 561 153	35 561 153
Utgående anskaffningsvärden	74 329 691	74 329 691
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 214 187	- 1 944 835
Årets avskrivningar	- 269 352	- 269 352
Utgående avskrivningar	-2 483 539	-2 214 187
Utgående redovisat värde	71 846 152	72 115 504
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	33 800 000	33 800 000
Taxeringsvärde mark	52 663 000	52 663 000
	86 463 000	86 463 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	81 280	81 280
Utgående anskaffningsvärden	81 280	81 280
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 57 573	- 49 445
Årets avskrivningar	- 8 128	- 8 128
Utgående avskrivningar	-65 701	-57 573
Utgående redovisat värde	15 579	23 707

Not 10. Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	138 996	-13
Fordran	0	3 164
Summa	138 996	3 151

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Periodisering	2 082	0
Förutbet förvaltning	11 000	10 861
Förutbet kabel TV	1 002	998
Förutbet försäk.premier	26 318	25 465
Förutbet Bredband	6 950	0
Summa	47 352	37 324

Not 12. Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto (Swedbank)	2 589 282	1 778 269
Swedbank	60 900	60 900
Swedbank	709 382	709 382
Swedbank	22 620	22 620
Summa	3 382 184	2 571 171

(Ej utnyttjad Checkräkningskredit 200.000 kr)

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Swedbank	Rörligt lån	0,646 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	Rörligt lån	0,650 %	5 250 000	5 250 000
Swedbank	Rörligt lån	0,650 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	Rörligt lån	0,646 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			22 750 000	22 750 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-22 750 000	0
			0	22 750 000

Rörliga lån redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 14. Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	792 902	792 902
Summa	792 902	792 902

Not 15. Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	63 467	53 644
Summa	63 467	53 644

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	48 300	44 300
Upplupna räntekostnader	7 593	10 139
Förutbetalda avgifter och	402 697	132 402
Upplupna elkostnader	4 010	8 460
Upplupna värmekostnader	57 279	57 906
Upplupna VA kostnader	16 382	0
Upplupna sophämningskostnader	5 643	0
Upplupna revisionskostnader	6 999	6 996
Upplupna städkostnader	2 611	0
Summa	551 514	260 203

Not 17. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2020-12-31

38 000 000

38 000 000

2019-12-31

38 000 000

38 000 000

Not 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har omkonstituerats pga att Maria Moltzer avgick som ordförande och styrelsemedlem i februari 2021. Tiina Balod tog över som ordförande och Thomas Holmsäter blev ordinarie styrelsemedlem. Miljöförvaltningens Fastighetsägartillsyn av Brf Tapeten1 genomfördes i februari 2021 utan anmärkning

Underskrifter

Stockholm den 10 / 3 2021



Tiina Balod
Ordförande

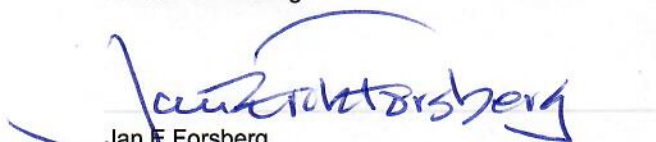


Jens Rothman
Ledamot



Thomas Holmsäter
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03-18
PROJF Consulting



Jan E Forsberg
Extern revisor

Till Föreningsstämman i BRF Tapeten 1

Org.nr 769605-1130

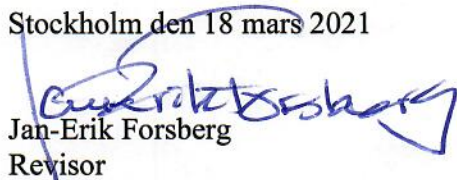
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tapeten 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 18 mars 2021


Jan-Erik Forsberg
Revisor