

Årsredovisning för  
**Brf Tapeten 23**  
769622-9181

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tapeten 23, 769622-9181 får härmed avge årsredovisning för 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun, Stockholms län.

## Verksamheten

### Styrelsen och förvaltning

Föreningens styrelse har haft följande sammansättning:

Styrelsen har bestått av

- Ordförande Håkan Tapani
- Kassör Anders Åström
- Sekreterare Maria Zetterblom

Styrelsen hade sex ordinarie sammanträden under året.

Till föreningens revisor är Jan-Erk Forsberg, PROJF Consulting AB vald.

### Väsentliga händelser under året

I juni genomförde föreningen sin ordinarie årsstämma där vissa stadgeändringar avseende avgift för andrahandsupplåtelse samt tider för inlämnande av årsredovisning och tider för kallelse till årsstämma och extra årsstämma ändrades.

Föreningens lån på 3 239 500 kr har lagts om med en bindningstid på 5 år till en ränta på 1,45 %. Föreningens lilla lån på 160 000 kr har fortsatt att amorteras av med 30 000 kr/år.

En avgiftshöjning på 1 % f o m 2019-04-01 genomfördes.

Föreningens avloppspump byttes ut under hösten och omkoppling av jordfelsbrytare till dagvatten och avloppspump har utförts.

Föreningen har bundit sitt elavtal med SEOM, på tre år, under hösten.

Ett markis-projekt har påbörjats under 2019 för de medlemmar som önskar sätta upp på den västra sidan av fastigheten.

Föreningen har under 2019 fortsatt att hyra ut en av sina parkeringsplatser till en icke-medlem.

Städdag har anordnats på våren, då föreningsmedlemmar hjälpts åt att göra fint på gemensam tomt, parkering och övriga utrymmen.

### Fastigheten

Föreningens fastighet består av tre huskroppar, och har 7 st bostadslägenheter samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.

Det åligger varje medlem att själv teckna hemförsäkring.

### Underhållsbehov

De arbeten som utförs inom ramen för entreprenaden är heltäckande och efter slutbesiktning föreligger inget renoverings- eller underhållsbehov för den kommande 10-år perioden, utöver normaldrift och skötsel.

Kostnader för senare underhållsbehov planeras att finansieras med fonderade medel samt

Handwritten signatures in blue ink.

nyupplåning.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Årsavgifter, tkr	425	423	417	410	410
Årsavgifter/ kvm boyta	640	637	617	617	617
Lån tkr	6 639	6 669	6 699	6 729	6 729
Lån / kvm	9 998	10 044	10 089	10 134	10 134
Reparationer, tkr	34	69	-	-	-
Eget kapital, tkr	16 398	16 417	16 452	16 432	16 466
Taxeringsvärde, tkr	14 316	11 388	11 388	11 388	11 388

Föreningens första verksamhetsår var 2011-11-02--2012-12-31.

### Eget kapital

	2019-12-31	Förändring	2019-01-01
Insatser	16 600 000		16 600 000
Fond för yttre underhåll	201 465	30 606	170 859
	16 801 465	30 606	16 770 859
Balanserat resultat	-383 992		-353 386
Avsättning till fond för yttre underhåll		-30 606	
Årets resultat	-19 130	-19 130	
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 398 343</b>	<b>-19 130</b>	<b>16 417 473</b>

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till	
balanserat resultat	-383 992
årets resultat	-19 130
<b>Totalt</b>	<b>-403 122</b>
Styrelsen föreslår följande disposition	
Avsättning till fond för yttre underhåll	30 606
att i ny räkning överföres	-433 728
<b>Summa</b>	<b>-403 122</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "H5" and "M20".

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	425 423	422 569
		<u>425 423</u>	<u>422 569</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	3	-107 625	-98 150
Underhåll	4	-33 562	-68 720
Övriga externa kostnader	5	-25 368	-24 363
Personalkostnader		-13 491	-13 619
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-154 108	-154 107
<b>Rörelseresultat</b>		<u>91 269</u>	<u>63 610</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 399	-98 362
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-19 130</u>	<u>-34 752</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-19 130</u>	<u>-34 752</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-19 130</u>	<u>-34 752</u>

AR  
HS 16

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	22 320 684	22 474 792
		<u>22 320 684</u>	<u>22 474 792</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>22 320 684</u>	<u>22 474 792</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		408	408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	3 125	3 125
		<u>3 533</u>	<u>3 533</u>
<b>Kassa och bank</b>		782 694	668 796
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>786 227</u>	<u>672 329</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>23 106 911</u>	<u>23 147 121</u>

*M*  
*HT*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		16 600 000	16 600 000
Fond för yttre underhåll		201 465	170 859
		<u>16 801 465</u>	<u>16 770 859</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-383 992	-318 634
Årets resultat		-19 130	-34 752
		<u>-403 122</u>	<u>-353 386</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>16 398 343</u>	<u>16 417 473</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 449 000	6 639 000
		<u>6 449 000</u>	<u>6 639 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		190 000	30 000
Leverantörsskulder		3 125	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	66 443	60 648
		<u>259 568</u>	<u>90 648</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>23 106 911</u>	<u>23 147 121</u>

HS  
M  
A



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar tas upp till det belopp som beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter och kostnader

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdena. Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Skulle indikation finnas om värdenedgång utöver avskrivningsbelopp fastställs tillgångens återvinningsvärde varefter tillgången skrivs ned till detta värde. Nedskrivningen redovisas över resultaträkningen.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnad 100 år	1,00
- Fastighetsförbättring 50 år	2,00

### Inkomsskatt och fastighetsskatt

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och belastas inte med inkomstskatt så länge intäkter och kostnader kan hänföras till fastigheten.

Fastigheten är nybyggd 2012 och därför (värdeår 2012) har bostadsrättsföreningen hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år till 2027.

## Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgift	372 009	369 159
Parkering	53 400	53 400
Övriga intäkter	14	10
	<b>425 423</b>	<b>422 569</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	4 071	1 321
Elavgifter	65 509	60 767
Vatten	12 795	11 348
Sophantering	8 823	8 910
Fastighetsförsäkring	16 427	15 804
	<b>107 625</b>	<b>98 150</b>

### Not 4 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reparationer och underhåll	33 562	68 720
	<b>33 562</b>	<b>68 720</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Redovisningstjänster	12 500	12 500
Revisionsarvoden	9 375	9 375
Övriga externa kostnader och tjänster	1 993	2 488
	<b>23 868</b>	<b>24 363</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 171 764	15 171 764
	15 171 764	15 171 764
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-768 147	-614 040
-Årets avskrivning enligt plan	-154 108	-154 107
	-922 255	-768 147
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 249 509</b>	<b>14 403 617</b>
Mark	8 071 175	8 071 175
	<b>22 320 684</b>	<b>22 474 792</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	4 316 000	2 988 000
	<b>14 316 000</b>	<b>11 388 000</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	3 125	3 125
	<b>3 125</b>	<b>3 125</b>

*Handwritten signature/initials in blue ink.*



### Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	3 239 500	3 239 500
Swedbank	3 239 500	3 239 500
Swedbank	160 000	190 000
	<b>6 639 000</b>	<b>6 669 000</b>
Varav förfaller inom 1 år	190 000	30 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 729 000	6 729 000
	<b>6 729 000</b>	<b>6 729 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	30 361	25 400
Upplupna utgiftsräntor	17 804	15 621
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 278	19 627
	<b>66 443</b>	<b>60 648</b>

### Underskrifter

Ort och datum 13/5-2020

  
Håkan Tapani  
Ordförande

  
Anders Åström

  
Maria Zetterblom

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2020

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor

**Till Föreningsstämman i BRF Tapeten 23      Org.nr 769622-9181**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tapeten 23 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. 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 revisions sed 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 Maj 2020



Jan-Erik Forsberg  
Revisor