

Brf Tapeten 1

Org.nr: 769605-1130

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	17

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tapeten 1, organisationsnummer 769605-1130, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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.

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 2022-05-19. På stämman deltog 12 medlemmar varav en genom fullmakt.

Styrelse

Ordförande	Oskar Nilsson
Ledamot	Thomas Christensen
Ledamot	Cecilia Jonsson
Ledamot	Maria Lishansky
Ledamot	Kristofer Chinell
Suppleant	Christer Fant
Suppleant	Nathalie Stupar

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern Jan E Forsberg
 JEF Holding AB

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 3 bostadsrätter har överlåtit. 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	2022	
Avloppsspolning	2022	
Fönster återom målning vissa fönster	2023	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

Åtgärd av gårdens bjälklag påbörjades 2020 med provtagning, och utredningen samt anbudsfrågor pågick under 2021. Arbetet startades i januari 2022 och var klart i december 2022. Bjälklagets skick var sämre än befarat vilket ledde till ett mer omfattande arbete, med därtill högre kostnad. Ett nytt lån togs därför upp för att täcka den tillkommande kostnaden.

Husets avloppsstammar spolades och inspekterades i januari 2022 med kompletterande arbete i december. I samband med besiktningen gjordes även en utökad kontroll av avlopp i kök och badrum i respektive lägenhet. Skadad murning och puts över restauranglokalens tre fönster mot Ringvägen har tagits bort och ersatts. Samtidigt togs träpanelen under tre av restauranglokalens fönster på Brännkyrkagatan bort. Hållrummen murades upp och kommer kläs med granit av samma typ som övriga grundmuren. Även fönsterblecken vid berörda fönster byttes ut. Svedjan lät byta ut två fönster och en dörr mellan lokalen och gården för att harmonisera med fönstren i övriga huset. I samband med detta lät föreningen montera nya fönsterbleck mot gården. Takvärmen har besiktigats och befanns vara i gott skick.

Hyseslokaler:

Föreningen hade i början av 2022 tre hyresgäster: restaurang Hana Sushi, frisörsalongen Zinkens Haircut samt TeliaSonera (takantenner och maskinrum i källaren).

Restauranglokalen hyrdes under året ut till Svedjan Bageri som genomför en omfattande renovering och anpassning av lokalen. Föreningen och Svedjan tecknade senare under året ett tilläggsavtal med avseende på fettavskiljarrummet i källaren samt ett hyresavtal avseende del av den övriga källarlokalen.

Allmän medlemsinformation:

Avgifterna höjdes med 15% den 1 april 2023 och ligger nu 3,5% högre än före sänkningen 2018.

Föreningens medlemmar städade fastigheten vid två tillfällen 2022.

Stämman 2022 genomfördes fysiskt med möjlighet till digitalt närvaro.

En räntepolicy antogs av styrelsen som vägledning i beslut om hantering av föreningens lån.

Föreningens bank har under året varit Swebank.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 057	1 678	2 488	2 409
Årsavgifter, tkr	1 121	1 121	1 121	1 121
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 319	-7	475	273
Soliditet ¹ , %	60	68	68	68
Föreningen, kr				
Värmekostnad/kvm totalyta	142	154	134	149
Elkostnad/kvm totalyta	23	20	21	23
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	27	36	25
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	435	435	435	435
Skuld/kvm bostadsrättsyta	10 388	8 835	8 835	8 835
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	127	58	78	74

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	39 875 525	6 292 675	2 283 141	2 568 705	-6 781	51 013 265
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			259 389	-259 389		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-18 566	18 566		0
Balanseras i ny räkning				-6 781	6 781	0
Årets resultat					-6 318 927	-6 318 927
Belopp vid årets utgång	39 875 525	6 292 675	2 523 964	2 321 101	-6 318 927	44 694 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 321 101
Årets resultat	-6 318 927
Totalt	-3 997 826

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	259 389
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 523 964
Balanseras i ny räkning	-1 733 251
Totalt	-3 997 826

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 057 159	1 677 578
Övriga rörelseintäkter	3	4 767	472 103
Summa Rörelseintäkter		2 061 926	2 149 681
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-7 349 453	-1 204 257
Övriga externa kostnader	5	-524 843	-480 864
Personalkostnader	6	-68 033	-62 146
Avskrivningar	7	-133 098	-277 480
Summa Rörelsekostnader		-8 075 427	-2 024 747
RÖRELSERESULTAT		-6 013 501	124 934
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 651	17 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 077	-149 315
Summa Finansiella poster		-305 426	-131 715
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 318 927	-6 781
RESULTAT FÖRE SKATT		-6 318 927	-6 781
ÅRETS RESULTAT		-6 318 927	-6 781

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	71 451 153	71 576 800
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	7 451
Summa materiella anläggningstillgångar		71 451 153	71 584 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 451 153	71 584 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		111 472	111 472
Övriga fordringar		3 937	140 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 967	48 260
Summa kortfristiga fordringar		191 376	300 247
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 319 334	3 468 773
Summa kassa och bank		2 319 334	3 468 773
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 510 710	3 769 019
SUMMA TILLGÅNGAR		73 961 863	75 353 271

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		46 168 200	46 168 200
Fond för yttre underhåll		2 523 964	2 283 141
Summa bundet eget kapital		48 692 164	48 451 341
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 321 101	2 568 705
Årets resultat		-6 318 927	-6 781
Summa fritt eget kapital		-3 997 826	2 561 924
SUMMA EGET KAPITAL		44 694 338	51 013 265
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	10	1 382 895	867 358
Summa långfristiga skulder		1 382 895	867 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	26 750 000	22 750 000
Leverantörsskulder		164 574	162 027
Skatteskulder		280 732	278 572
Övriga skulder		83 146	5 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		606 178	276 547
Summa kortfristiga skulder		27 884 630	23 472 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 961 863	75 353 271

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	400
Inventarier	10

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 121 306	1 121 306
Hysesintäkter		
Lokaler	932 319	506 363
Övriga intäkter		
Övriga avgifter	3 533	49 910
Totalt nettoomsättning	2 057 158	1 677 579

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna skadestånd	0	467 750
Övriga ersättningar och intäkter	4 767	4 353
	4 767	472 103
Totalt övriga rörelseintäkter	4 767	472 103

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	74 537	62 354
Uppvärmning	451 763	488 007
Vatten och avlopp	91 271	85 898
Sophämtning	40 819	26 884
	658 390	663 143
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	3 886	3 571
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	26 600	31 766
Fastighetsstäd	32 225	31 649
Matthyra	5 231	4 650
Snöröjning/sandning	5 205	19 492
Övriga köpta tjänster	67 774	57 583
	137 035	145 140
Distribuerade servicetjänster		
TV	4 118	4 008
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	32 799	31 740
Försäkringsskador	0	61 071
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	141 086	139 646
	173 885	232 456
Reparationer		
Reparationer	137 081	137 373
Underhåll		
Underhåll	6 235 058	18 566
Totalt operativ drift och underhåll	7 349 453	1 204 257
Övriga köpta tjänster avser kostnader för hiss och sotning		

Not 5. Övriga externa kostnader	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 963	4 840
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	44 364	43 578
Extra ekonomisk förvaltning	0	3 005
	44 364	46 583
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	16 363	15 697
Revision		
Revisionsarvode	15 023	12 019
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	41 698	41 698
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	17 892	17 344
Konsultarvode	364 715	335 313
Bankkostnader	3 518	965
Övriga administrativa kostnader	221	317
Övriga kostnader	16 084	6 089
	402 430	360 027
Totalt övriga externa kostnader	524 843	480 864
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Övriga kostnader	6 799	0
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	47 600	47 289
Sociala kostnader	13 634	14 857
	61 234	62 146
Totalt personalkostnader	68 033	62 146
Not 7. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Avskrivning på byggnad	92 500	92 500
Avskrivning på maskiner	7 451	8 128
Avskrivning på fönster	33 147	176 852
	133 098	277 480
Totalt avskrivningar	133 098	277 480

Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	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	- 2 752 891	- 2 483 539
Årets avskrivningar	- 125 647	- 269 352
Utgående avskrivningar	-2 878 538	-2 752 891
Utgående redovisat värde	71 451 153	71 576 800
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	41 600 000	33 800 000
Taxeringsvärde mark	73 984 000	52 663 000
	115 584 000	86 463 000
Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	81 280	81 280
Utgående anskaffningsvärden	81 280	81 280
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 73 829	- 65 701
Årets avskrivningar	- 7 451	- 8 128
Utgående avskrivningar	-81 280	-73 829
Utgående redovisat värde	0	7 451
Not 10. Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	1 382 895	867 358
Summa	1 382 895	867 358

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Swedbank	2023-04-25	1,420 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2023-02-28	2,980 %	5 250 000	5 250 000
Swedbank	2023-02-28	2,980 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2023-04-25	1,420 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2023-04-25	1,970 %	4 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			26 750 000	22 750 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 750 000	-22 750 000
			0	0

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.

Not 12. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
Summa:	38 000 000	38 000 000

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Oskar Nilsson

Thomas Christensen

Cecilia Jonsson

Maria Lishansky

Kristofer Chinell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

JEF Holding AB

Jan E Forsberg



Document history

COMPLETED BY ALL:
01.05.2023 21:05

SENT BY OWNER:
Stefan Pettersson • 01.05.2023 14:49

DOCUMENT ID:
ryrBrEpXn

ENVELOPE ID:
ByHHS4aQ2-ryrBrEpXn

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 Brf Tapeten 1.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
OSKAR NILSSON oskarnilsson@yahoo.co.uk	Signed Authenticated	01.05.2023 14:52 01.05.2023 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/18) IP: 90.233.220.109
Anna Maria Elisabet Lishansky mlishansky@yahoo.com	Signed Authenticated	01.05.2023 14:59 01.05.2023 14:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/28) IP: 178.78.243.155
KRISTOFER CHINELL karlkristoferlindgren@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2023 15:09 01.05.2023 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/27) IP: 217.213.82.156
CECILIA JONSSON cecjon@kth.se	Signed Authenticated	01.05.2023 17:21 01.05.2023 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/07) IP: 90.129.195.76
Thomas Christensen thomas.christensen@svenskhandel.se	Signed Authenticated	01.05.2023 18:43 01.05.2023 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/28) IP: 178.78.243.153
Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	Signed Authenticated	01.05.2023 21:05 01.05.2023 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/26) IP: 31.208.8.199

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

Custom events

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