

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tapetrabatten 3

Org.nr 769611-4227

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tapetrabatten 3 i Stockholms kommun.

Föreningen består av 48 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Husets utformning är två byggnader med 4 våningsplan. Nedersta plan innehåller förutom bostadslägenheter även ett gemensamt förråd. Resterande 3 våningar består av bostadslägenheter. På föreningens fastighet finns även ett mindre gårdshus innehållande undercentral, förråd och soprum.

Lägenhetsfördelning:

1 RoK	16 st
2 RoK	16 st
3 RoK	16 st

Den totala bostadsarean är 2784 kvm.

Byggeförsäkring är tecknad hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.
Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetens tekniska status

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter. Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus ska enligt stadgarna ske med minst 30 kr per kvm bostadsarea och år.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamheten, vilken registrerades av Bolagsverket 2005-10-13. Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles 2005-10-18.

Föreningens ekonomisk

Föreningens lån och krediter

Föreningen har fyra lån hos Stadshypotek. Förfallodagar och räntesatser finns i notförteckningen.
En checkkredit på 1 100 000 kr finns hos Handelsbanken.

Fastighetsskatt

Fastighetens värdeår är 2005. Fastighetsskatt under värdeåret ingick i kontraktssumman.
Enligt nu gällande regler om kommunal fastighetsavgift var fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. 2006. Detta gällde under fem år och därefter blev fastigheten belagd med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m. 2016 är fastigheten belagd med full fastighetsavgift. Reservation görs för förändringar i skattelagstiftningen om fastighetsavgift och andra ändringar som kan påverka fastighetsavgiften.

Räntebidrag

Räntebidrag har successivt avvecklats under perioden 2007-2011 och inga räntebidrag utgår fr.o.m. 2012.

Årsavgiften

Ingen höjning av årsavgiften gjordes under 2013. Årsavgiften uppgick under 2013 till 890 (885) kr/kvm.

Föreningsfrågor

Antal medlemmar uppgick till 54(56) st den 31 december 2013.

Under året har 6 (5) överlåtelser skett till ett snittpris av 21 440 (18 932) kr/kvm.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 Juni 2013 haft följande sammansättning:

Martin Ekenberg	Ledamot	Ordförande
Mats Gustafsson	Ledamot	
Azita Safakhoo	Ledamot	
Anna Dagnestad	Ledamot	
Johnny Torpner	Ledamot	
Andreas Nordstrand	Suppleant	
Ulrika Jansson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Ansvarsförsäkring för styrelsen är tecknad hos Trygg Hansa Försäkrings AB.

Valberedning

Valberedning har under året varit Ulla Lundin och Sten Engman.

Revisor

Ordinarie:

Jan-Ove Brandt
KPMG Bohlins AB

Auktoriserad revisor

Suppleant:

Per Engzell
KPMG Bohlins AB

Auktoriserad revisor

Föreningens stadgarna

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-09-23.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserat resultat
årets förlust

404 720

179 527

584 247

Styrelsen föreslår att
till yttre fond avsättes
i ny räkning överföres

83 520

500 727

584 247

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>	<u>2012-01-01</u> <u>-2012-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 523 842	2 525 562
Övriga intäkter	2	133 000	135 619
		<u>2 656 842</u>	<u>2 661 181</u>
 <u>Rörelsens kostnader</u>			
Driftskostnader	3	-1 083 871	-1 021 603
Reparation och underhåll	4	-84 073	-45 280
Fastighetsskatt		-29 064	-32 736
Övriga föreningskostnader ex styrelsekostnader	5	-85 593	-115 889
Styrelsekostnader inkl sociala avgifter	6	-62 425	-61 634
Avskrivningar	7,8	-287 622	-281 177
		<u>-1 632 648</u>	<u>-1 558 319</u>
 Rörelseresultat		 1 024 194	 1 102 862
 Ränteintäkter		 1	 962
Räntekostnader		-844 668	-885 740
Summa resultat från finansiella poster		<u>-844 667</u>	<u>-884 778</u>
 Resultat efter finansiella poster		 179 527	 218 084
 Årets resultat		 179 527	 218 084

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	57 717 055	57 995 863
Ombyggnad	8	32 382	41 196
Mark		10 300 000	10 300 000
Inventarier och maskiner	9	<u>0</u>	<u>0</u>
		68 049 437	68 337 059
Summa anläggningstillgångar		68 049 437	68 337 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	100
Avräkning skattekonto		0	31 059
Övriga kortfristiga fordringar		6 571	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>84 743</u>	<u>79 219</u>
		91 314	110 378
Kassa och bank	14	678 337	435 526
Summa omsättningstillgångar		769 651	545 904
SUMMA TILLGÅNGAR		68 819 088	68 882 963

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		39 020 000	39 020 000
Yttre fond		545 535	462 015
		<u>39 565 535</u>	<u>39 482 015</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		404 720	270 156
Årets resultat		179 527	218 084
		<u>584 247</u>	<u>488 240</u>
Summa eget kapital		40 149 782	39 970 255
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		<u>28 154 077</u>	<u>28 190 851</u>
		28 154 077	28 190 851
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		117 622	198 448
Leverantörsskulder		90 740	2 950
Skatteskulder		62 604	63 984
Övriga kortfristiga skulder		0	24 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>244 263</u>	<u>432 373</u>
Summa kortfristiga skulder		515 229	721 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 819 088	68 882 963
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>31 100 000</u>	<u>31 100 000</u>
		31 100 000	31 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Principerna är oförändrade jämfört med förgående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utbetalats.

Not 1	Arsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter	2 465 184	2 465 025
	Parkeringsplatser	58 658	60 537
		<u>2 523 842</u>	<u>2 525 562</u>
Not 2	Övriga föreningsintäkter	2013	2012
	Elavgifter	122 867	135 536
	Pant- och överlåtelseavgifter	8 675	0
	Övriga intäkter	1 458	83
		<u>133 000</u>	<u>135 619</u>
Not 3	Driftskostnader	2013	2012
	Vatten	53 811	34 477
	Värme	350 926	355 100
	El	171 292	145 392
	Sophämtning	24 028	17 188
	Snöröjning	66 957	96 269
	Kabel-TV	60 990	59 220
	Tomträttsavgäld	127 650	135 858
	Entrémattor	6 487	13 775
	Fastighetsförsäkring	33 698	31 678
	Fastighetsförvaltning	68 748	0
	Fastighetsskötsel	92 446	87 478
	Hiss enligt avtal	26 838	0
	Trädgårdsskötsel, grundavtal	0	26 008
	Portar, besiktning	0	3 125
	Förbrukningsinventarier	0	9 750
	Förbrukningsmaterial	0	6 285
		<u>1 083 871</u>	<u>1 021 603</u>

Not 4 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Fastighet	26 373	17 089
Hiss reparationer	0	11 871
Hiss, serviceavtal	0	11 711
Hiss, besiktning	0	2 265
Gård	57 700	2 344
	<u>84 073</u>	<u>45 280</u>

Not 5 Övriga föreningskostnader exl styrelsekostnader

	2013	2012
Administration	26 673	22 915
Porttelefon	2 738	4 732
Revisionsarvode	14 250	21 000
Trivselkostnader	28 497	0
Arvode förvaltning	0	59 063
Pant- och överlåtelseavgifter	7 342	0
Bankkostnader	4 052	2 016
Övriga kostnader	2 041	6 163
	<u>85 593</u>	<u>115 889</u>

Not 6 Styrelsekostnader inkl sociala avgifter

	2013	2012
Styrelsearvode	27 500	24 500
Arvode trädgårdsskötsel	15 000	15 000
Sociala kostnader arvode	14 925	13 634
Övriga löner	5 000	8 500
	<u>62 425</u>	<u>61 634</u>

Not 7 Byggnad

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	59 715 000	59 715 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>59 715 000</u>	<u>59 715 000</u>
Ingående avskrivningar	-1 719 137	-1 447 129
Årets avskrivningar	-278 808	-272 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 997 945</u>	<u>-1 719 137</u>
Utgående redovisat värde	57 717 055	57 995 863
Redovisat värde byggnader	57 717 055	57 995 863

Avskrivningar på byggnad skrivs av progressivt med en beräknad nyttjandetid om 80 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	44 800 000	47 400 000
varav byggnad	33 000 000	35 000 000

Not 8 Ombyggnad	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	88 141	88 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>88 141</u>	<u>88 141</u>
Ingående avskrivningar	-46 945	-38 131
Årets avskrivningar	-8 814	-8 814
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-55 759</u>	<u>-46 945</u>
Utgående redovisat värde	32 382	41 196

Avskrivningar på ombyggnad har gjorts enligt en beräknad livslängd på 10 år.

Not 9 Inventarier och maskiner	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	6 755	6 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 755</u>	<u>6 755</u>
Ingående avskrivningar	-6 755	-6 400
Årets avskrivningar	0	-355
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 755</u>	<u>-6 755</u>
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Kabel-TV	15 580	15 246
Försäkringspremier	35 613	30 275
Tomträttsavgäld	<u>33 550</u>	<u>33 698</u>
	84 743	79 219

Not 11 Eget kapital	Insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	39 020 000	462 015	488 240
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:		83 520	-83 520
Årets resultat			179 527
Belopp vid årets utgång	39 020 000	545 535	584 247

Not 12 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Villkorsändring	Ränta %
Stadshypotek	2014-03-03	2,55
Stadshypotek	2014-03-03	2,55
Stadshypotek	2014-03-03	2,55
Stadshypotek	2014-03-03	2,55
Avgår kortfristig del, nästa års amortering	-117 622	-198 448
	<u>28 154 077</u>	<u>28 190 851</u>

Redovisad räntesats gäller per 2013-12-31.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Ei	16 271	17 612
Värme	47 208	87 718
Vatten	742	2 515
Sophämtrning	2 629	2 421
Entrémattor	0	715
Fastighetskötsel	730	4 750
Snöröjning	0	28 840
Revisionsarvode	19 000	22 875
Övriga kostnader	2 297	1 886
Upplupna räntekostnader	58 075	109 256
Förutbetalda hyresavgifter	97 311	153 785
	<u>244 263</u>	<u>432 373</u>

Not 14 Checkräkningskredit	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till	1 100 000	1 100 000

Hässelby den 15/5 2014


Martin Ekenberg



Mats Guslavsson


Anna Dagnestad

Azita Saïa Khoo
A. Safakhoo


Johnny Torpner

Min revisionsberättelse har avlämnats 2014 - 05 - 16


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tapetrabatten, org. nr 769611-4227

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tapetrabatten för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Tapetrabattens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tapetrabatten för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedoma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 16 maj 2014

Jan-Ove Brändt
Auktoriserad revisor