

BRF TAPETRABATTEN 5 ÅRSREDOVISNING



2020

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Flerårsöversikt | 4 |
| Resultatdisposition | 4 |
| Ekonomi | 5 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning - Tillgångar | 6 |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 7 |
| Noter | 8 |
| Underskrifter | 10 |
| Revisionsberättelse | 11 |

Styrelsen för Brf Tapetrabatten 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att förvalta fastigheterna, marken, planera underhåll samt fastställa årsavgifterna samt övriga avgifter.

Årsavgiften ska finansiera föreningens kostnader både på lång och kort sikt, och varje medlem ska betala för den tiden som man är medlem i föreningen, för den tidens slitage, därför planeras även för framtida underhåll via avsättningar till en yttre fond.

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll 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. I dagsläget följer vi den underhållsplan som upprättats i samband med att Skanska byggde huset som löper till år 2066, men detta är givetvis inget som är skrivet i sten.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har pga. upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006

Nuvarande stadgar registrerades 2018 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Martin Thyr, Ordförande

Emma Cronberg, Sekreterare

Mathew Hanna, Kassör

Nima Ali Amir, Ledamot

Souhila Andersson har varit suppleant under året men har lämnat uppdraget.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten.

Revisor

KPMG AB, Knut Heilborn

Valberedning

Stämman 2020 valde Souhila Andersson som valberedare. Hon har dock flyttat och lämnat sitt uppdrag under året.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Friherregatan 104-108 samt tomten i Kv Tapetrabatten i Hässelby gård, Stockholms kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Forsikring ASA.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

El produceras via solceller på taket och i övrigt köps bara grön el via Telge Energi.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 426 m²

Lägenheter

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 ROK, 4 stycken

2 ROK, 4 stycken

3 ROK, 8 stycken

4 ROK. 4 stycken

Teknisk status

Huset besiktades av Eklund & Eklund i augusti 2020 och vi har agerat på de punkter som kom upp, bland annat så har en del träd fällts, grenar har kapats, buskar har tagit bort, fläktsystemet har rengjorts, fasaden har tvättats.

Planerat underhåll

2021 kommer allt rött trä målas

2021 kommer taken över balkongerna på plan 4 målas

Vi har besiktat fogarna som enligt plan ska bytas under 2021 och konstaterat att efter fasadtvätt kan vi skjuta på detta några år framåt, de är i fullgott skick.

Föreningens avtal

- Aimo Park AB, *parkeringsövervakning*
- Com Hem AB, *kabel-tv/bredband*
- Ellevio, *elnät*
- Ice Pool, *snöröjning*
- Kone Hissar, *hisservice*
- Stockholm Exergi, *fjärrvärme*
- Stockholm Vatten och avfall, *kallvatten*
- Stockholm Vatten och avfall, *återvinning*
- Storholmen Förvaltning, *ekonomisk förvaltning*
- Suez, *återvinning*
- Telge Energi, *elhandel*

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, intäkter och utgifter är välbalanserade. Föreningen ökade upplåningen med 600.000 kronor, vilket innebar en ökning av nettolåneskulden med 240 000 kronor. Under år 2020 amorterades 360.000 på våra lån. Kostsamt underhåll på fasaden under 2021 gör att amorteringstakten kommer att bromsas och vi kommer under 2021 amortera 240.000 kronor. Årsavgifterna planeras inte att varken höjas eller sänkas de närmaste åren.

Händelser under räkenskapsåret

2020 har onekligen varit ett ovanligt år där Covid-19 med sin smittspridning gjort att det mesta föreningsliv avstannat, så även våran lilla förening.

Vi avslutade 2019 vårat samarbete med SBC och inledde året med att starta vårat samarbete med Storholmen rörande våran ekonomiska förvaltning. Styrelsen har varit och hälsat på i deras lokaler i Johanneshov och på det stora hela har första året med dom känts bra.

Den tekniska förvaltningen samt trapphusstäd har vi övertagit i egen regi och detta tycker vi har fungerat mycket bra.

Den största händelsen under 2020 var att vi installerade en solcellsanläggning på 51,2 kWp på taket och så här efter snart ett års drift ser kalkylerna ut att hålla.

Årsstämman hölls i Maj ute på gräsmattan där 7 medlemmar närvarade, i övrigt har vi ställt in alla sammankomster under året, även vi i styrelsen har reducerat våra möten under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 stycken

Överlåtelse under året: 3 stycken

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 stycke (avslutad)

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Soliditet (%) | 65 | 66 | 65 | 65 | 64 |
| Resultat efter finansiella poster | -33 | 44 | 63 | -26 | -27 |
| Nettoomsättning | 1 142 | 1 191 | 1 273 | 1 248 | 1 234 |

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 23 930 000 | 789 616 | -124 994 | 43 849 | 24 638 471 |
| Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll | | 79 200 | -79 200 | | 0 |
| lanspråkstagande av fond för yttre underhåll | | -38 911 | 38 911 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 43 849 | -43 849 | 0 |
| Årets resultat | | | | -33 060 | -33 060 |
| Belopp vid årets utgång | 23 930 000 | 829 905 | -121 434 | -33 060 | 24 605 411 |

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -121 434 |
| Årets resultat | -33 060 |
| | -154 494 |

Behandlas så att

| | |
|--|-----------------|
| Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll | 79 200 |
| lanspråkstagande av fond för yttre underhåll | -75 249 |
| I ny räkning överföres | -158 445 |
| | -154 494 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 1 142 461 | 1 190 541 |
| Övriga rörelseintäkter | | 657 | 120 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 143 118 | 1 190 661 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | | -521 694 | -487 691 |
| Övriga externa kostnader | | -82 363 | -127 366 |
| Personalkostnader | 2 | -67 964 | -50 339 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -334 481 | -313 613 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 006 502 | -979 009 |
| Rörelseresultat | | 136 616 | 211 652 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 26 | 5 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -169 702 | -167 808 |
| Resultat efter finansiella poster | | -33 060 | 43 849 |
| Resultat före skatt | | -33 060 | 43 849 |
| Årets resultat | | -33 060 | 43 849 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 37 368 147 | 37 076 560 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 37 368 147 | 37 076 560 |
| Summa anläggningstillgångar | | 37 368 147 | 37 076 560 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 7 898 |
| Övriga fordringar | | 27 616 | 480 824 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 82 366 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 109 982 | 488 722 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 375 553 | 0 |
| Summa kassa och bank | | 375 553 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 485 535 | 488 722 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 37 853 682 | 37 565 282 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 23 930 000 | 23 930 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 829 905 | 789 616 |
| Summa bundet eget kapital | | 24 759 905 | 24 719 616 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -121 434 | -124 994 |
| Årets resultat | | -33 060 | 43 849 |
| Summa fritt eget kapital | | -154 494 | -81 145 |
| Summa eget kapital | | 24 605 411 | 24 638 471 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 4, 5 | 7 292 462 | 12 332 462 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 292 462 | 12 332 462 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 4, 5 | 5 640 000 | 360 000 |
| Leverantörsskulder | | 106 151 | 41 515 |
| Skatteskulder | | 56 120 | 54 280 |
| Övriga skulder | | 0 | 22 339 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 153 538 | 116 215 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 955 809 | 594 349 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 37 853 682 | 37 565 282 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

| | |
|------------------------|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Garage och parkeringar | 10 år |
| Solceller | 10 år |

Not 2 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

| | 2020 | 2019 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 40 000 | 40 000 |
| Sociala kostnader | 15 764 | 10 339 |
| Övriga ersättningar | 12 200 | 0 |
| | 67 964 | 50 339 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 39 515 625 | 39 515 625 |
| Inköp | 626 068 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 141 693 | 39 515 625 |
| Ingående avskrivningar | -2 439 065 | -2 125 452 |
| Årets avskrivningar | -334 481 | -313 613 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 773 546 | -2 439 065 |
| Utgående redovisat värde | 37 368 147 | 37 076 560 |
| Taxeringsvärden byggnader | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 8 400 000 | 8 400 000 |
| | 26 400 000 | 26 400 000 |

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken | 1,150 | 2021-09-01 | 2 820 000 | 2 820 000 |
| Handelsbanken | 1,190 | 2022-09-01 | 645 000 | 645 000 |
| Handelsbanken | 1,250 | 2021-04-30 | 2 580 000 | 2 580 000 |
| Handelsbanken | 1,220 | 2027-09-30 | 4 500 000 | 4 500 000 |
| Handelsbanken | 1,360 | 2022-10-30 | 1 787 462 | 2 147 462 |
| Handelsbanken | 1,270 | 2023-12-30 | 600 000 | 0 |
| | | | 12 932 462 | 12 692 462 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 240 000 | 360 000 |

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med K2.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 5 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 600 000 | 15 600 000 |
| | 15 600 000 | 15 600 000 |

Se digitalt signatur i bifogat underlag.

Hässelby 2021-

Martin Thyr
Ordförande

Emma Cronberg
Sekreterare

Mathew Hanna
Kassör

Nima Ali Amir
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

KPMG AB

Knut Heilborn
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Wilhelm Thyr (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19780423xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2021-04-15 12:15:40Z



Mathew Hanna (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19730215xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-04-15 12:25:25Z



Nima Ali Amir (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19691215xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-04-15 12:43:54Z



EMMA CRONBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19740511xxxx

IP: 2.67.xxx.xxx

2021-04-15 14:26:56Z



Knut Erik Theodor Heilborn (SSN-validerad)

Extern Revisor

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: 19680107xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2021-04-15 15:38:41Z



Penneo dokumentnyckel: WNTWH-73D0D-DJ4HB-77E5W-1SOSA-VUWZL

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>