

Årsredovisning 2020

Brf Taptot 11

Org nr 769605-3466

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Taptot 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

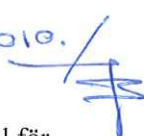
Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Taptot 11 bildades den 10 januari 2000. Den 29 juni 2009 förvärvade föreningen fastigheten Taptot 11 i Stockholm av Skandia Livs dotterbolag Diligentia Kommersiellt AB. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den ~~7 maj 2009~~ 18 januari 2010. 

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Taptot 11 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 466 kvadratmeter. Fastigheten består av 25 bostadslägenheter, uppdelat på 24 bostadsrätter och 1 hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 933 kvadratmeter, varav 66 kvadratmeter är hyresrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift 35 725 kr (1 429 kr per lägenhet).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 69 600 000 kr, därav byggnadsvärde 20 600 000 kr och markvärde 49 000 000 kr. Värdeår är 1934.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Bovera Konsult AB en del av Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 maj 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd. 

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 373 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastigheten - renoveringar

Sedan föreningens förvärv av fastigheten har följande större renoveringar genomförts:

- 2010 Byte av vatten- och avloppsstammar (vertikala och horisontella) i kök och badrum inklusive renovering av bad- och toalettutrymmen
- 2010 Byte av radiator- och stamregleringsventiler (värmesystem)
- 2011 Renovering av hiss avseende broms och kontakter
- 2011 Byte av maskinpark i tvättstuga
- 2012 Renovering av fasader, balkonger och fönster
- 2015 Installation av säkerhetsdörrar
- 2016 Installation av bergvärmeanläggning för uppvärmning
- 2017 Renovering av taket
- 2017 Ny dränering av grunden runt fasaden och ny dräneringspump
- 2018 Renovering av hissen, maskineri, kablar och hisskorg.
- 2019 Renovering av husets markytor och yttre entréer.

Föreningens fastighetslån

Föreningen saknar lån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Johan Berggren Marcus Cato Linda Hedebro Kristoffer Van der Schaaf Åke Pettersson
-----------	---

Suppleanter	Jennie Cato Daniel Lindblom Therese Widin
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 3 (4) protokollförda sammanträden.

Revisor

Charles William Puskaric

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2020 genomfördes, för första gången på många år, inga större renoveringar eller underhållsarbeten på fastigheten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 (36) medlemmar. Under året har 5 (3) medlemmar tillträtt samt 5 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (2) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	797	832	860	893
Resultat efter finansiella poster	-263	-998	-784	-2 621
Soliditet (%)	99,73	99,66	99,47	99,30
Årsavgifter/kvm (kr)	381	373	407	407
	373	393		

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Slutord från styrelsen.

Återstående arbeten och projekt för huset är renovering av entré-dörrar, lås-system, ytskikten i trapphallen, källarutrymmen och husets el-stammar. Styrelsen påbörjade under verksamhetsåret upphandling av nya ytter-, källar- och vindsdörrar. I detta projekt ingår också utbyte av låssystem och porttelefoner. Styrelsen har efter verksamhetsåret upphandlat nya dörrar, lås- och porttelefonsystem som kommer, enligt preliminärt besked, att installeras runt halvårsskiftet 2021.

Som framgår av årsredovisningen är föreningens ekonomi fortsatt mycket god. Försäljningsintäkter från tidigare års försäljningar av bostadsrätten till tidigare hyreslägenheter har gjort att föreningen är skuldfri och har en god kassa. Även efter de senaste årens alla renoveringar finns det en stark kassa och styrelsen bedömer att kassan är tillräckligt stor för att täcka kostnaderna för återstående projekt och även medge ytterligare sänkning av årsavgifterna.

Föreningen har fortsatt tecknat ett underhållsavtal med Två Smälänningar AB för att de under växtsäsongen skall hålla markytor, växter och yttre entréer i fint skick. Styrelsen hoppas att föreningens medlemmar också även fortsatt medverkar till att vårda våra gemensamma utrymmen för att hålla nere driftskostnader och ökad trivsel.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 099 090	16 171 583	734 889	-5 444 889	-998 036	73 562 637
Disposition av föregående års resultat:			-232 323	-765 713	998 036	0
Årets resultat					-262 538	-262 538
Belopp vid årets utgång	63 099 090	16 171 583	502 566	-6 210 602	-262 538	73 300 099

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 210 602
årets förlust	-262 538
	-6 473 140

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	208 800
i ny räkning överföres	-6 681 940
	-6 473 140

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	797 438	831 626
Övriga rörelseintäkter		5 589	863
Summa rörelseintäkter		803 027	832 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-568 091	-1 321 740
Övriga externa kostnader	4	-104 390	-109 101
Avskrivningar		-404 931	-411 960
Summa rörelsekostnader		-1 077 412	-1 842 801
Rörelseresultat		-274 385	-1 010 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 150	12 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303	-132
Summa finansiella poster		11 847	12 276
Resultat efter finansiella poster		-262 538	-998 036
Årets resultat		-262 538	-998 036

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	68 937 882	69 338 341
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	4 472
Summa materiella anläggningstillgångar		68 937 882	69 342 813

Summa anläggningstillgångar

68 937 882 69 342 813

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		84 105	84 105
Övriga fordringar		3	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 708	11 880
Summa kortfristiga fordringar		114 816	95 993

Kassa och bank

Kassa och bank		4 447 430	4 375 176
Summa kassa och bank		4 447 430	4 375 176
Summa omsättningstillgångar		4 562 246	4 471 169

SUMMA TILLGÅNGAR

73 500 128 73 813 982

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	79 270 673	79 270 673
Fond för yttre underhåll	502 566	734 889
Summa bundet eget kapital	79 773 239	80 005 562

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 210 602	-5 444 889
Årets resultat	-262 538	-998 036
Summa fritt eget kapital	-6 473 140	-6 442 925
Summa eget kapital	73 300 099	73 562 637

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	36 732	57 337
Skatteskulder	70 150	67 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 93 147	126 158
Summa kortfristiga skulder	200 029	251 345

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 500 128 73 813 982

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bergvärmeinstallation	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	695 886	732 902
Hyror bostäder	100 904	98 088
Hyror lokaler	648	636
	797 438	831 626

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Trivselåtgärder	5 688	6 728
Trädgårdsskötsel	67 668	0
Städkostnader	33 264	33 264
Hyra av entrémattor	10 457	10 436
Hisservice/besiktning	835	0
Reparationer	47 890	32 902
Hissreparationer	0	12 175
Trädgård och utemiljö	0	8 549
Planerat underhåll	0	290 458
Fastighetsel	112 312	149 910
Uppvärmning	81 057	114 484
Vatten och avlopp	50 765	48 355
Avfallshantering	44 082	43 122
Försäkringskostnader	23 932	23 282
Kabel-tv	10 875	11 092
Bredband	63 750	67 224
Underhåll av gem utrymmen	0	441 123
Förbrukningsinventarier	6 556	25 238
Förbrukningsmaterial	8 960	3 398
	568 091	1 321 740

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Postbefordran	0	180
Kostnader för styrelsemöten	6 884	15 406
Ek förvaltning grundavtal	36 442	35 332
Fastighetsskatt	35 725	34 425
Övriga externa tjänster	1 636	8 230
Bankkostnader	5 957	6 019
Serviceavg till branschorgan	5 184	5 142
Föreningsgemensamma aktivitet.	0	481
Avgifter Bolagsverket	0	700
Upprättande energideklaration	9 376	0
Hemsida	3 186	3 186
	104 390	109 101

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 200 597	38 200 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 200 597	38 200 597
Ingående avskrivningar	-3 822 756	-3 422 297
Årets avskrivningar	-400 459	-400 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 223 215	-3 822 756
Bokfört värde mark	34 960 500	34 960 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	34 960 500	34 960 500
Utgående redovisat värde	68 937 882	69 338 341

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 014	115 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 014	115 014
Ingående avskrivningar	-110 542	-99 041
Årets avskrivningar	-4 472	-11 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 014	-110 542
Utgående redovisat värde	0	4 472

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband och Kabel-tv	18 656	0
Försäkring	12 052	11 880
	30 708	11 880

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Renhållningskostnader	7 347	6 602
Värmekostnader	8 577	11 440
Vattenkostnader	8 466	8 078
Förskottsbetalda avgifter och hyror	57 502	81 288
Reparationskostnad	0	18 750
Trädgård	11 255	0
	93 147	126 158

Stockholm 2021-05-09



Johan Berggren



Marcus Cato



Linda Hedebro



Kristoffer Van der Schaaf



Åke Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Charles William Puskaric
Revisor