

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Tapetrabatten 3

Org.nr 769611-4227

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt 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.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### 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 2 784 kvm.

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 ekonomi

#### Föreningens lån och krediter

Föreningen har fyra lån hos Stadshypotek. Förfallodagar och räntesatser finns i notförteckningen.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgick till 63(60) st den 31 december 2021.

Under året har 7 (4) överlåtelser skett till ett snittpris av 31 371 (31 061) kr/kvm.

### **Antalet anställda**

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året, däremot har styrelsearvode utbetalats.

### **Styrelsen**

En föreningsstämma hölls den 16 juni då ny styrelse valdes och vid möte den 11 augusti fördelades rollerna i styrelsen:

Irmiz C Rosas Gómez	Ledamot, ordförande
Ulf Thelander	Ledamot, sekreterare
Judith Nthabiseng Grahm	Ledamot, kassör
Homa Heimbrand	Ledamot
Richard Browne	Ledamot
Shamim Hossain	Suppleant

Den 6 oktober avgick ledamöterna Homa Heimbrand, Richard Browne och Shamim Hossain. Peter Duvedal samt Jonatan Wiklund hjälpte till som adjungerande ledamöter till den 15 januari. Efter räkenskapsårets slut, 2021-12-07, har ledamot Ulf Thelander avgått och ett fyllnadsval gjordes på extra stämma den 12 mars då tre nya styrelseledamöter valdes: Maria Biliouri, Stefan Olhede och Olga Svanlund.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2021 hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Ansvarsförsäkring för styrelsen är tecknad hos Trygg Hansa Försäkrings AB.

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

### **Valberedning**

Valberedning har under året varit Sten Engman och Fredrik Thelander med Ulf Thelander som suppleant.

### **Revisor**

Ordinarie:

Catrin Moberg  
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.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Då ny styrelse tog över i augusti, såg man över rutiner och uppdaterade bland annat föreningens hemsida.

Styrelsen anlidade en leverantör och filterbyte gjordes i de flesta lägenheterna.

OVK-besiktning har gjorts i båda husen där 15 spisskåp har bytts ut.  
Åtgärder håller på att införas i de lägenheter där OVK besiktningen inte var godkänd.

Eltaxan har höjts från 0,63 till 1,84 kr/kWh enligt beslut på årsstämman och elavgifter har fakturerats till medlemmar som har flyttat. Styrelsen håller på att undersöka olika sätt att debitera elavgifter på.

Styrelsen har gått igenom ordningsreglerna för att uppdatera och införa nya ordningsregler.

Styrelsen har anlitat en ny leverantör för att skapa en ny hemsida.

Styrelsen har tagit emot offerter av olika leverantörer och håller på att installera elstolpar på parkeringen. Vi undersöker också om möjligt bygga carportar på parkeringen. En arkitekt har anlitats för att rita på olika förslag på carportar samt förråd och miljöhus.

Styrelsen har anlitat en ny leverantör för att omorganisera och utöka avfallssorteringen på miljöhuset.

Styrelsen har tecknat medlemskap med organisationerna Bostadsrätterna och Fastighetsägarna där styrelsemedlemmarna har gått på olika kurser om styrelsearbetet.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 779 754	2 612 374	2 724 520	2 720 467	2 518 897
Resultat efter finansiella poster	93 870	-45 516	203 585	53 853	-31 103
Soliditet*	59,54%	59,34%	59,15%	58,83%	58,71%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta**	898	898	898	898	898
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 650	9 753	9 856	9 944	9 986
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	123	109	112	114	111
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	62	63	69	72	57

\* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

\*\* juli 2017 var avgiftsfri, därför lägre nettoomsättning 2017

<b>Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	39 020 000	1 056 487	387 542
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:			
Avsättning till yttre fond		83 520	-83 520
Årets resultat			93 870
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 020 000</b>	<b>1 140 007</b>	<b>397 892</b>

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	304 022
årets resultat	<u>93 870</u>
	397 892

Styrelsen föreslår att  
till yttre fond avsättes  
i ny räkning överföres

83 520
<u>314 372</u>
397 892

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 <u>-2021-12-31</u></b>	<b>2020-01-01 <u>-2020-12-31</u></b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 571 972	2 574 070
Övriga föreningsintäkter	2	<u>207 782</u>	<u>38 304</u>
		2 779 754	2 612 374
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 273 917	-1 129 085
Reparation och underhåll	4	-169 158	-344 470
Övriga föreningskostnader	5	-195 969	-142 904
Styrelsekostnader	6	-65 650	-62 110
Avskrivningar	7,8,9	<u>-597 150</u>	<u>-597 150</u>
		-2 301 843	-2 275 719
<b>Rörelseresultat</b>		477 911	336 655
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-384 041</u>	<u>-382 171</u>
Summa resultat från finansiella poster		-384 041	-382 171
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		93 870	-45 516
<b>Årets resultat</b>		<b>93 870</b>	<b>-45 516</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	7	52 939 855	53 537 005
Mark	7	10 300 000	10 300 000
Ombyggnad	8	0	0
Inventarier och maskiner	9	0	0
		<hr/>	<hr/>
		63 239 855	63 837 005
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		63 239 855	63 837 005
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar		15 194	18 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	193 499	126 166
		<hr/>	<hr/>
		208 693	144 276
Kassa och bank	13	4 674 690	4 203 186
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 883 383	4 347 462
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 123 238</b>	<b>68 184 467</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		39 020 000	39 020 000
Yttre fond		1 140 007	1 056 487
		<u>40 160 007</u>	<u>40 076 487</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		304 022	433 058
Årets resultat		93 870	-45 516
		<u>397 892</u>	<u>387 542</u>
<b>Summa eget kapital</b>		40 557 899	40 464 029
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	10 290 000	26 865 511
		<u>10 290 000</u>	<u>26 865 511</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	11	16 575 511	286 832
Leverantörsskulder		164 375	74 380
Skatteskulder		139 474	135 499
Övriga kortfristiga skulder		4 450	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	391 529	357 516
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>17 275 339</u>	<u>854 927</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 123 238</b>	<b>68 184 467</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).  
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.

#### *Styrelse*

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

### **Beräknad nyttjandeperiod för byggnad och inventarier**

Byggnad	100 år	
Ombyggnation	10 år	Avskrivet
Inventarier	10 år	Avskrivet

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	2 502 228	2 502 228
	Parkeringsplatser	69 744	71 842
		<u>2 571 972</u>	<u>2 574 070</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga föreningsintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Elavgifter	172 420	-11 544
	Pant- och överlåtelseavgifter	12 838	4 957
	Övriga intäkter	22 525	44 891
		<u>207 782</u>	<u>38 304</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Vatten	85 232	79 636
	Värme	342 565	303 107
	El	217 415	174 218
	Sophämtning	33 267	30 270
	Snöröjning	52 860	19 107
	Kabel-TV	70 783	69 854
	Tomträttsavgäld	147 400	147 400
	Entrémattor	9 203	5 426
	Fastighetsförsäkring	64 537	57 372
	Fastighetsförvaltning	73 875	72 733
	Fastighetsskötsel	81 257	81 256
	Städning	49 476	47 690
	Hiss enligt avtal	42 296	37 692
	Övriga avtal	3 751	3 324
		<u>1 273 917</u>	<u>1 129 085</u>

<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighet	101 331	201 757
Hiss	0	4 982
Gård	67 827	137 731
	<u>169 158</u>	<u>344 470</u>
<b>Not 5 Övriga föreningskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsskatt	70 032	68 592
Förbrukningsinventarier	9 040	3 638
Porttelefon	5 940	5 475
Revisionsarvode	22 375	20 625
Administration	31 470	30 733
Trivselkostnader	6 198	4 087
Konsultarvode	29 656	0
Pant- och överlåtelseavgifter	13 081	4 965
Bankkostnader	6 238	4 789
Övriga kostnader	1 938	0
	<u>195 969</u>	<u>142 904</u>
<b>Not 6 Styrelsekostnader inkl sociala avgifter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Styrelsearvode	50 071	47 500
Sociala kostnader arvode	15 579	14 610
	<u>65 650</u>	<u>62 110</u>
<b>Not 7 Byggnad och mark</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	59 715 000	59 715 000
Ingående anskaffningsvärde mark	10 300 000	10 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>70 015 000</u>	<u>70 015 000</u>
Ingående avskrivningar	-6 177 995	-5 580 845
Årets avskrivningar	<u>-597 150</u>	<u>-597 150</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 775 145</u>	<u>-6 177 995</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 239 855</b>	<b>63 837 005</b>
Redovisat värde byggnader	52 939 855	53 537 005
Redovisat värde mark	<u>10 300 000</u>	<u>10 300 000</u>
	<b>63 239 855</b>	<b>63 837 005</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet varav byggnad	51 600 000 35 000 000	51 600 000 35 000 000

<b>Not 8 Ombyggnad</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde		<u>88 141</u>	<u>88 141</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		88 141	88 141
Ingående avskrivningar		<u>-88 141</u>	<u>-88 141</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		-88 141	-88 141
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde		<u>6 755</u>	<u>6 755</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		6 755	6 755
Ingående avskrivningar		<u>-6 755</u>	<u>-6 755</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		-6 755	-6 755
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b><u>2021-12-31</u></b>	<b><u>2020-12-31</u></b>
Ettillägg		62 302	0
Kabel-TV		18 216	17 695
Försäkringspremier		69 047	64 537
Tomträttsavgäld		36 850	36 850
Övriga kostnader		<u>7 084</u>	<u>7 084</u>
		193 499	126 166
<b>Not 11 Långfristiga skulder</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Villkorsändring	Ränta %	
Stadshypotek	2023-03-01	1,32	5 233 200
Stadshypotek	2023-03-01	1,32	5 174 400
Stadshypotek	2022-03-01	1,48	8 752 500
Stadshypotek	2022-03-01	1,48	7 705 411
Avgår kortfristig del, nästa års amortering			<u>-16 575 511</u>
			10 290 000
			<u>26 865 511</u>

Redovisad räntesats gäller per 2021-12-31.

<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Vatten	14 241	13 283
Värme	50 245	39 698
El	43 648	19 596
Sophämtning	8 370	7 433
Revisionsarvode	22 000	21 000
Övriga kostnader	0	2 100
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	64 400	62 424
Upplupna räntekostnader	28 572	28 876
Förutbetalda hyresavgifter	<u>160 053</u>	<u>163 106</u>
	391 529	357 516
<b>Not 13 Checkräkningskredit</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beviljad checkräkningskredit uppgår till	1 100 000	1 100 000
<b>Not 14 Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	<u>31 100 000</u>	<u>31 100 000</u>
	31 100 000	31 100 000

#### Not 15 Väsentliga händelser

Del av kortfristiga skulder till kreditinstitut 16 457 911 avser fastighetslån som förfaller 2022-03-01. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Hässelby den / 2022

Irmiz C. Rosas Gómez  
Ordförande

Ulf Thelander

Judith Nthabiseng Graham

Maria Biliouri

Stefan Olhede

Olga Svanlund

Min revisionsberättelse har avlämnats 2022 -

-

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor