

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tapetrabatten 3

Org.nr 769611-4227

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter	13

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 64(63) st den 31 december 2022.

Under året har 3 (7) överlåtelser skett till ett snittpris av 33 939 (31 371) kr/kvm.

Antalet anställda

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

Styrelsen

En extrastämmastämma hölls den 19 februari då ny styrelse valdes

Irmiz C Rosas Gómez	Ledamot, ordförande
Stefan Olhede	Ledamot, Sekreterare
Judith Nthabiseng Graham	Ledamot, kassör
Maria Billori	Ledamot
Olga Svanlund	Ledamot

Den 10 maj avgick ordförande Irmiz och Stefan Olhede valdes till ny ordförande

Den 1 juni valdes Maria Billori som ordinarie sekreterare

Årsstämma hölls den 17 juni och Sten Engman valdes till suppleant

Den 5 september valde Stefan Olhede att avgå

En extrastämma hölls den 30 september då Ulf Thelander valdes som ordinarie ledamot

Styrelsen har under räkenskapsåret 2022 hållit 16 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.

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 ordinarie fastighetsskötare NKG gått i konkurs har styrelsen upphandlat Nytorget som ny fastighetsskötare

Styrelsen har anlitat Maries städ som ersätter Flagom städ och fastighetsservice.

Styrelsen har infört sortering av fler fraktioner i soprum, nu sorteras metall, glas, plast, kartong och tidningar. Man har också infört sortering av matavfall.

Eltaxan har höjts från 1,84 till 2,58 enligt beslut av styrelsen. Styrelsen har också beslutat att Elavläsning skall ske 1 gång per kvartal och skickas ut samtidigt med avgifter. Man har också tagit bort förskottsinsbetalning på 250:- Styrelsen har tagit fram inläsningsfil för elförbrukning som ger en snabbare handläggning.

Stamspolning av samtliga lägenheter har utförts under året

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

Styrelsen har tecknat avtal med Eways på att installera elstolpar på parkeringen. Vi undersöker också möjlighet att bygga carportar på parkeringen.

Styrelsen har gått kurser om styrelsearbete och deltagit på styrelsemässan.

Takinspektion har utförts och styrelsen kommer att uppdatera säkerhetskrav som man fått anmärkning på

Vattenskada i 21B totalt 5 lägenheter drabbade med olika skador som åtgärdas genom försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Arbete med att skaffa solceller fortsätter och styrelsen söker referenser i närområde.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 880 042	2 779 754	2 612 374	2 724 520	2 720 467
Resultat efter finansiella poster	-63 855	93 870	-45 516	203 585	53 853
Soliditet*	59,44%	59,54%	59,34%	59,15%	58,83%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta**	898	898	898	898	898
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 547	9 650	9 753	9 856	9 944
Räntekänslighet	9,2%	9,7%	10,4%	10,1%	10,2%
Sparande till underhåll och investeringar	189	248	198	288	234
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	119	123	109	112	114
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	106	62	63	69	72

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2022
Rörelseintäkter	2 880 042
Rörelsekostnader	-2 514 096
Finansiella poster	-439 935
Årets resultat	-73 989
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	601 306
Årets sparande	527 317
Årets sparande per kvm total yta	189

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetsskulder delas med omsättningen (intäkten).

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	39 020 000	1 140 007	397 892
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:			
Avsättning till yttre fond		83 520	-83 520
Årets resultat			-65 855
Belopp vid årets utgång	39 020 000	1 223 527	248 517

Resultatdisposition

Förslag till disposition av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	314 372
årets resultat	<u>-63 855</u>
	250 517

Styrelsen föreslår att

till yttre fond avsättes	83 520
i ny räkning överföres	<u>166 997</u>
	250 517

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

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 574 804	2 571 972
Övriga föreningsintäkter	2	305 238	207 782
		<u>2 880 042</u>	<u>2 779 754</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 381 295	-1 273 917
Reparation och underhåll	4	-278 984	-169 158
Övriga föreningskostnader	5	-182 725	-195 969
Styrelsekostnader	6	-69 786	-65 650
Avskrivningar	7,8,9	-601 306	-597 150
		<u>-2 514 096</u>	<u>-2 301 843</u>
Rörelseresultat		365 946	477 911
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 134	0
Räntekostnader		-439 935	-384 041
Summa resultat från finansiella poster		<u>-429 801</u>	<u>-384 041</u>
Resultat efter finansiella poster		-63 855	93 870
Årets resultat		-63 855	93 870

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	52 342 705	52 939 855
Mark	7	10 300 000	10 300 000
Om- och tillbyggnad	8	37 407	0
Inventarier och maskiner	9	0	0
Pågående byggnationer	10	239 750	0
		<u>62 919 862</u>	<u>63 239 855</u>
Summa anläggningstillgångar		62 919 862	63 239 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		0	15 194
Övriga fordringar		59 938	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	364 992	193 499
		<u>424 930</u>	<u>208 693</u>
Kassa och bank	14	4 780 282	4 674 690
Summa omsättningstillgångar		5 205 212	4 883 383
SUMMA TILLGÅNGAR		68 125 074	68 123 238

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 020 000	39 020 000
Yttre fond		1 223 527	1 140 007
		<u>40 243 527</u>	<u>40 160 007</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		314 372	304 022
Årets resultat		-63 855	93 870
		<u>250 517</u>	<u>397 892</u>
Summa eget kapital		40 494 044	40 557 899
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 119 447	10 290 000
		<u>16 119 447</u>	<u>10 290 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	10 459 232	16 575 511
Leverantörsskulder		503 095	164 375
Skatteskulder		143 940	139 474
Övriga kortfristiga skulder		3 285	4 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	402 031	391 529
Summa kortfristiga skulder		<u>11 511 583</u>	<u>17 275 339</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 125 074	68 123 238

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

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2022	2021
	Årsavgifter	2 502 228	2 502 228
	Parkeringsplatser	72 576	69 744
		<u>2 574 804</u>	<u>2 571 972</u>
Not 2	Övriga föreningsintäkter	2022	2021
	Elavgifter	295 780	172 420
	Pant- och överlåtelseavgifter	6 977	12 838
	Övriga intäkter	2 481	22 525
		<u>305 238</u>	<u>207 782</u>
Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	Vatten	92 643	85 232
	Värme	331 733	342 565
	El	294 330	217 415
	Sophämtning	82 702	33 267
	Snöröjning	24 388	52 860
	Kabel-TV	72 870	70 783
	Tomträttsavgäld	152 750	147 400
	Entrémattor	11 715	9 203
	Fastighetsförsäkring	69 047	64 537
	Fastighetsförvaltning	87 855	73 875
	Fastighetsskötsel	54 579	81 257
	Städning	58 813	49 476
	Hiss enligt avtal	44 327	42 296
	Övriga avtal	3 543	3 751
		<u>1 381 295</u>	<u>1 273 917</u>

Not 4 Reparationer och underhåll	2022	2021
Fastighet	209 168	101 331
Självrisk vis skada	24 150	0
Gård	45 666	67 827
	<u>278 984</u>	<u>169 158</u>
Not 5 Övriga föreningskostnader	2022	2021
Fastighetsskatt	72 912	70 032
Förbrukningsinventarier	2 995	9 040
Porttelefon	5 739	5 940
Revisionsarvode	27 125	22 375
Administration	23 157	31 470
Trivselkostnader	8 946	6 198
Konsultarvode	21 250	29 656
Pant- och överlåtelseavgifter	3 042	13 081
Bankkostnader	5 467	6 238
Myndighetstillsyn	6 930	0
Föreningsavgifter	5 162	0
Övriga kostnader	0	1 938
	<u>182 725</u>	<u>195 969</u>
Not 6 Styrelsekostnader inkl sociala avgifter	2022	2021
Styrelsearvode	55 000	50 071
Sociala kostnader arvode	14 786	15 579
	<u>69 786</u>	<u>65 650</u>
Not 7 Byggnad och mark	2021	2021
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	-6 775 145	-6 177 995
Årets avskrivningar	<u>-597 150</u>	<u>-597 150</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 372 295</u>	<u>-6 775 145</u>
Utgående redovisat värde	62 642 705	63 239 855
Redovisat värde byggnader	52 342 705	52 939 855
Redovisat värde mark	10 300 000	10 300 000
	<u>62 642 705</u>	<u>63 239 855</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	71 400 000	51 600 000
varav byggnad	52 000 000	35 000 000

Not 8 Om- och tillbyggnad		2022	2021
Ingående anskaffningsvärde		88 141	88 141
Årest anskaffning		41 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>129 704</u>	<u>88 141</u>
Ingående avskrivningar		-88 141	-88 141
Årets avskrivningar		-4 156	0
Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-92 297</u>	<u>-88 141</u>
Utgående redovisat värde		37 407	0
Not 9 Inventarier och maskiner		2022	2021
Ingående anskaffningsvärde		<u>6 755</u>	<u>6 755</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		6 755	6 755
Ingående avskrivningar		-6 755	-6 755
Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-6 755</u>	<u>-6 755</u>
Utgående redovisat värde		0	0
Not 10 Pågående installation		2022	2021
Årets anskaffning		<u>239 750</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		239 750	0
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ettillägg		225 720	62 302
Kabel-TV		20 080	18 216
Försäkringspremier		78 502	69 047
Tomträttsavgäld		39 525	36 850
Övriga kostnader		1 165	7 084
		<u>364 992</u>	<u>193 499</u>
Not 12 Långfristiga skulder		2022-12-31	2021-12-31
	Villkorsändring	Ränta %	
Stadshypotek	2023-03-01	1,32	5 115 600
Stadshypotek	2023-03-01	1,32	5 174 400
Stadshypotek	2025-03-01	1,92	8 662 500
Stadshypotek	2025-03-01	1,92	7 626 179
Avgår kortfristig del, nästa års amortering			<u>-10 459 232</u>
			<u>16 119 447</u>
			<u>10 290 000</u>

Redovisad räntesats gäller per 2022-12-31.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Vatten	17 172	14 241
Värme	49 592	50 245
El	52 446	43 648
Sophämtning	9 830	8 370
Revisionsarvode	25 000	22 000
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	72 281	64 400
Upplupna räntekostnader	33 643	28 572
Förutbetalda hyresavgifter	<u>142 067</u>	<u>160 053</u>
	402 031	391 529

Not 14 Checkräkningskredit	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till	0	1 100 000

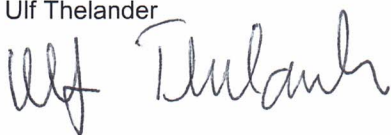
Not 15 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>31 100 000</u>	<u>31 100 000</u>
	31 100 000	31 100 000

Not 16 Väsentliga händelser

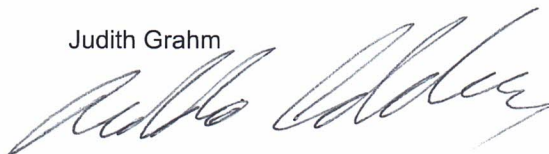
Del av kortfristiga skulder till kreditinstitut 10 459 232 SEK avser fastighetslån som förfaller 2023-03-01. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Hässelby den 10 / 5 2023

Ulf Thelander



Judith Grahm



Olga Svanlund



Maria Biliouri



Min revisionsberättelse har avlämnats 2023 - -