

Brf Tapeten 1

Org.nr: 769605-1130

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tapeten 1, organisationsnummer 769605-1130, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-30. Föreningens fastighet, Tapeten 1, förvärvades 2005-11-01. Föreningens senaste ekonomiska plan är daterad 2008-09-02 och registrerades hos Bolagsverket 2008-11-27. Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-15 hos Bolagsverket.

Fastigheten uppfördes 1910, arkitekter var Dorph & Höög. Fastigheten är ett hörngathus uppfört som flerbostadshus med fem bostadsvåningar samt källar-, botten- och vindsvåning. Fastigheten genomgick en större renovering 1972 då bland annat avloppsstammarna byttes. 2006-2007 byggdes vinden i sin helhet om till fyra bostadslägenheter. Utöver vindslägenheterna består fastigheten av tio lägenheter med fem rum och kök, fem lägenheter med tre rum och kök och fem lägenheter med 1 rum och kök samt fyra lokaler för uthyrning.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 3 172 kvadratmeter, varav 2 575 kvadratmeter utgör bostadsyta och 597 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen har underhållit fastigheten enligt den tekniska beskrivning/underhållsplan som upprättades av Densia AB vid fastighetens köp samt den nyupprättade underhållsplanen framtagna av Hillar Truuberg på Projektledarhuset våren 2019. Syftet med den nyupprättade underhållsplanen är för föreningen att bättre kunna planera och avsätta medel för kommande underhåll.

Fastighetens tekniska status besiktigades av styrelsen, tillsammans med Hillar Truuberg, under 2019.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-19. På stämman deltog 15 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-06-27.

På stämman deltog 12 medlemmar. Vid extra stämman beslutades om ändring av föreningens stadgar.

Styrelse

Ordförande	Oskar Nilsson
Ledamot	Lale Johansson
Ledamot	Kristofer Chinell
Ledamot	Maria Lishansky
Ledamot	Rebecka Danelius Gedin
Suppleant	Christer Fant
Suppleant	Nathlie Stupar

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	Jan E Forsberg
	JEF Holding AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Karolina Hagberg-Chinell, sammankallande och Yoram Lishansky.

Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	5	190
2 rok	2	103
3 rok	5	390
5 rok	11	1 743
> 5 rok	1	149
Summa	24	2 575

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	4

Medlemsinformation

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätt har överlåtits. Överlåtelse och pantsättningsavgift tas enligt stadgarna ut av köparen.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Holmfast
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Bredband	Ownit
Kabel-TV	Ownit
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi
El	Ellevio / Fortum
Klottersanering	Color off
Trappstädning	Melins Städ
Hjärtstartare	HLR Konsulten
Underhåll och service hissar	Hissgruppen
Entrémattor	CWS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen sökte bygglov för uppdelning av föreningens garagelokal till cykelrum för medlemmar och lager för uthyrning till bageriet. Svedjan Bageri blev klara med renovering av den tidigare restauranglokalen och öppnade för allmänheten under våren. Utsida fönster målades om under året. Under året har föreningen bytt del av ett avloppsrör i källaren, installerat nytt element hos frisören, monterat belysning utanför garageporten, tätat vattenläcka hos Hana Sushi samt tätat hål i grundmuren i källaren.

Hyreslokaler:

Föreningen hade i början av 2023 fyra hyresgäster: Svedjan Bageri, restaurang Hana Sushi, frisörsalongen Zinkens Haircut samt TeliaSonera (takantenner och maskinrum i källaren).

Allmän medlemsinformation:

Föreningens medlemmar städade fastigheten vid två tillfällen 2023.
Stämman 2023 genomfördes fysiskt med möjlighet till digitalt närvaro.
Föreningens bank har under året varit Swedbank.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:**

Åtgärd	År	Kommentar
Fjärrvärmeundercentral	2006	
Ombyggnad/höjning hiss på Ringvägen 8	2006	
Vindsinredning till 4 bostäder	2007	
Nytt plåttak	2007	
Byte portar	2007	
Byte el-servis till 250A	2007	
Takvärmeanläggning och extra snörasskydd	2007	
Renovering trapphus	2008	
Gårdsrenovering	2010	
Fönsterrenovering	2012	
Översyn av värmesystem (ventiler, huvudavlopp mm.)	2014	
Fiberoptiskt fastighetsnät	2014	
Ny huvudavloppsledning med anslutande ledningar	2014	
Elektrisk rättstoppare i huvudavloppet	2014	
Nya huvudventiler i värmesystemet	2014	
Avgasare i värmesystemet	2014	
Nytt låssystem för allmänna utrymmen	2014	
Ny takvärmeanläggning	2016	
Byte av el-servis till 400 A	2016	
Fasadrengöring	2017	
Fasadlagning	2017	
Postboxar i entréerna	2017	
Underhållsmålning, vissa entréavsnitt	2017	
Spolning av stickledningar till avloppsstammar	2017	
Tätskikt balkonger	2019	
OVK	2019	
Utbyte av trapphusel RV	2019	
Energideklaration	2020	
Bjälklag gården	2022	
Avloppsspolning	2022	
Fönster återom målning vissa fönster	2023	
Tvättstuga, maskinbyte	2023	Planeras senare än underhållsplan
Hiss Brännkyrkagatan	2024	Planeras enligt underhållsplan
Stamregleringsventiler	2030	Planeras enligt underhållsplan
Fönster återom målning vissa fönster	2031	Planeras enligt underhållsplan
Fasad	2032	Planeras enligt underhållsplan

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 769	2 057	1 678	2 488
Årsavgifter, tkr	1 247	1 121	1 121	1 121
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1	- 6 319	- 7	475
Soliditet ¹ , %	74	60	68	68
Värmekostnad/kvm totalyta	164	142	154	134
Elkostnad/kvm totalyta	24	23	20	21
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	29	27	36
Energikostnad / kvm	219	195	201	191
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	484	435	435	435
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	45	54	52	45
Skuld/kvm bostadsrättsyta	10 388	10 388	8 835	8 835
Skuldsättning / kvm totalyta	8 433	8 433	7 172	7 172
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	396	125	58	78
Räntekänslighet	21	24	20	20
Sparande / kvm	142	16	93	270
För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper				

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Nettoomsättning har ökat p.g.a. att föreningens alla hyreslokaler har varit uthyrda under hela året. Den genomförda avgiftshöjningen har även bidragit till något högre nettoomsättning under 2023.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivningsfond	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 875 525	2 523 964	0	6 292 675	2 321 101	- 6 318 927	44 694 338
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll		259 389			-259 389		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-2 523 964			2 523 964		0
Uppskrivning av mark			38 422 847				38 422 847
Balanseras i ny räkning					- 6 318 927	6 318 927	0
Årets resultat						- 1 126	- 1 126
Belopp vid årets utgång	39 875 525	259 389	38 422 847	6 292 675	- 1 733 251	- 1 126	83 116 059

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 733 251
Årets resultat	- 1 126
Totalt	- 1 734 377

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	346 752
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 2 081 129
Totalt	- 1 734 377

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 769 415	2 057 158
Övriga rörelseintäkter	3	18 168	4 767

Summa Rörelseintäkter		2 787 583	2 061 925
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 527 592	-7 391 151
Övriga externa kostnader	5	-160 438	-483 144
Personalkostnader	6	-39 589	-68 033
Avskrivningar	7	-92 500	-133 098

Summa Rörelsekostnader		-1 820 119	-8 075 426
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	967 464	-6 013 501
--	----------------	-------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 859	21 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 023 449	-327 077

Summa Finansiella poster		-968 590	-305 426
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-1 126	-6 318 927
--	---------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

	-1 126	-6 318 927
--	---------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

	-1 126	-6 318 927
--	---------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	109 781 500	71 451 153
Summa materiella anläggningstillgångar		109 781 500	71 451 153
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 781 500	71 451 153
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		117 689	111 472
Övriga fordringar		143 723	3 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 912	75 967
Summa kortfristiga fordringar		324 324	191 376
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 279 243	2 319 334
Summa kassa och bank		2 279 243	2 319 334
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 603 568	2 510 710
SUMMA TILLGÅNGAR		112 385 067	73 961 863

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		46 168 200	46 168 200
Uppskrivningsfond		38 422 847	0
Fond för yttre underhåll		259 389	2 523 964
Summa bundet eget kapital		84 850 436	48 692 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 733 251	2 321 101
Årets resultat		-1 126	-6 318 927
Summa fritt eget kapital		-1 734 377	-3 997 826
SUMMA EGET KAPITAL		83 116 059	44 694 338
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	10	1 382 895	1 382 895
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 000 000	0
Summa långfristiga skulder		10 382 895	1 382 895
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 750 000	26 750 000
Leverantörsskulder		198 049	164 574
Skatteskulder		286 272	280 732
Övriga skulder		85 111	83 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		566 681	606 178
Summa kortfristiga skulder		18 886 113	27 884 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 385 067	73 961 863

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	967 463	-6 013 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	92 500	133 098
Summa	1 059 963	-5 880 403
Erhållen ränta	54 859	21 651
Erlagd ränta	-1 023 449	-327 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	91 374	-6 185 829
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-132 948	108 871
Förändring av rörelseskulder	1 484	411 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-40 090	-5 664 976
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Lån		4 000 000
Deposition		515 537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 515 537
Årets kassaflöde	-40 090	-1 149 439
Likvida medel vid årets början	2 319 334	3 468 773
Likvida medel vid årets slut	2 279 245	2 319 334

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter.

Resultat finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	400
Inventarier	10

Not 2. Nettoomsättning**Årsavgifter**

Bostäder

2023	2022
1 247 452	1 121 306

Hyresintäkter

Lokaler

1 399 388	932 319
-----------	---------

Övriga intäkter

Övriga intäkter

122 574	3 533
---------	-------

Totalt nettoomsättning

2 769 414	2 057 158
------------------	------------------

I årsavgiften ingår värme, vatten, avlopp samt bredband 100MB/s.

Not 3. Övriga rörelseintäkter**Övriga rörelseintäkter**

Övriga ersättningar och intäkter

2023	2022
18 168	4 767

Totalt övriga rörelseintäkter

18 168	4 767
---------------	--------------

Not 4. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel

75 603	74 537
--------	--------

Uppvärmning

520 114	451 763
---------	---------

Vatten och avlopp

98 865	91 271
--------	--------

Sophämtning

58 422	40 819
--------	--------

753 004	658 390
----------------	----------------

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader

6 909	3 886
-------	-------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

15 886	26 600
--------	--------

Fastighetsstäd

32 864	32 225
--------	--------

Matthyra

6 468	5 231
-------	-------

Snöröjning/sandning

5 205	5 205
-------	-------

Övriga köpta tjänster

76 479	67 774
--------	--------

136 902	137 035
----------------	----------------

Distribuerade servicetjänster

Bredband

41 698	41 698
--------	--------

TV

4 559	4 118
-------	-------

46 258	45 816
---------------	---------------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring

34 629	32 799
--------	--------

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

145 186	141 086
---------	---------

179 815	173 885
----------------	----------------

Reparationer

Reparationer

39 652	137 081
--------	---------

Underhåll

Underhåll

365 052	6 235 058
---------	-----------

Totalt operativ drift och underhåll

1 527 592	7 391 151
------------------	------------------

Övriga köpta tjänster avser kostnader för hiss och sotning

Not 5. Övriga externa kostnader**Medlems- och föreningsavgifter**

Medlems- och föreningsavgifter

2023**2022**

5 509

4 963

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

49 199

44 364

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

8 055

16 363

Revision

Revisionsarvode

12 062

15 023

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

24 153

17 892

Konsultarvode

41 122

364 715

Bankkostnader

3 159

3 518

Övriga administrativa kostnader

187

221

Övriga kostnader

16 991

16 084

85 613**402 430****Totalt övriga externa kostnader****160 438****483 144****Not 6. Personalkostnader****Styrelsen**

Styrelsearvode

31 111

47 600

Sociala kostnader

8 478

13 634

Övriga kostnader

0

6 799

39 589**68 033****Totalt personalkostnader****39 589****68 033****Not 7. Avskrivningar****Avskrivningar**

Avskrivning på byggnad

92 500

92 500

Avskrivning på maskiner

0

7 451

Avskrivning på fönster

0

33 147

92 500**133 098****Totalt avskrivningar****92 500****133 098**

Not 8. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	38 768 538	38 768 538
Anskaffningsvärde mark	35 561 153	35 561 153
Utgående anskaffningsvärden	74 329 691	74 329 691
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 878 538	- 2 752 891
Årets avskrivningar	- 92 500	- 125 647
Utgående avskrivningar	-2 971 038	-2 878 538
Ackumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	38 422 847	0
Utgående uppskrivningar	38 422 847	0
Utgående redovisat värde	109 781 500	71 451 153
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	41 600 000	41 600 000
Taxeringsvärde mark	73 984 000	73 984 000
	115 584 000	115 584 000
Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	0	81 280
Utgående anskaffningsvärden	0	81 280
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	0	- 73 829
Årets avskrivningar	0	- 7 451
Utgående avskrivningar	0	- 81 280
Not 10. Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	1 382 895	1 382 895
Summa	1 382 895	1 382 895

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,516 %	5 250 000	5 250 000
Swedbank	2024-01-28	4,568 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2026-04-24	3,970 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2024-02-28	4,516 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2026-04-24	3,970 %	4 000 000	4 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 750 000	26 750 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 750 000	-26 750 000
			9 000 000	0

Not 12. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2023-12-31

2022-12-31

38 000 000

38 000 000

38 000 000

38 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Oskar Nilsson

Lale Johansson

Kristofer Chinell

Maria Lishansky

Rebecka Danelius Gedin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur

JEF Holding AB

Jan E Forsberg