

Brf Tapeten 1

Org.nr: 769605-1130

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för Brf Tapeten 1, organisationsnummer 769605-1130, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 2023-07-28 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 framtagen av Hillar Truuberg på Projektledarhuset våren 2019.

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 2024-05-30. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Rebecka Danelius Gedin
Ledamot	Oskar Nilsson
Ledamot	Kristofer Chinell
Ledamot	Maria Lishansky
Suppleant	Ida Udovic
Suppleant	Christer Fant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rebecka Danelius Gedin. Nathalie Stupar har lämnat föreningen och därmed styrelsen i början av 2025.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor Jan-Erik Forsberg
JEF Holding

Valberedning

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

Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
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 5 bostadsrätt har överlåtits. Överlåtelse och pantsättningsavgift tas enligt stadgarna ut av köparen.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Bredband	Ownit
Kabel-TV	Ownit
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi
El	Ellevio / Fortum
Klottersanering	Color off
Trappstädning	Melins Städ
Underhåll och service hissar	ZL Elevator
Entrémattor	CWS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året byttes termostater i lägenheterna ut som ett första steg för att möjliggöra balansering och optimering av värmeförbrukningen i fastigheten. Hissen på Brännkyrkagatan har länge varit i behov av upprustning och i slutet av året påbörjades ett utbyte av hela hissen. Detta arbete blev klart i början av 2025. Föreningen påbörjade även en renovering av takterrasserna tillhörandes vindslägenheterna. De beräknas vara klara senvintern 2025.

Hyreslokaler:

Föreningen hade i början av 2024 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 2024.
Stämman 2024 genomfördes fysiskt med möjlighet till digitalt närvaro.
Föreningens bank har under året varit Swedbank.

Ekonomi:

Föreningen har under 2024 bytt regelverk från K2 till K3.

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

Utfört underhåll	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 återommålning vissa fönster	2023	
Tvättstuga, maskinbyte	2023	Planeras senare än underhållsplan
Byte av termostater i all lägenheter	2024	
Hiss Brännkyrkagatan	2024	
Renovering av takterrasser	2024	
Stamregleringsventiler	2030	Planeras enligt underhållsplan
Fönster återommålning vissa fönster	2031	Planeras enligt underhållsplan
Fasad	2032	Planeras enligt underhållsplan

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 888	2 769	2 057	1 678
Årsavgifter, tkr	1 290	1 247	1 121	1 121
Resultat efter finansiella poster, tkr	126	- 1	- 6 319	- 7
Soliditet¹, %	74	74	60	68
Värmekostnad/kvm totalyta	180	164	142	154
Elkostnad/kvm totalyta	22	24	23	20
Vattenkostnad/kvm totalyta	50	31	29	27
Energikostnad / kvm	250	219	195	201
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	501	484	435	435
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	44	45	54	52
Skuld/kvm bostadsrättsyta	10 388	10 388	10 388	8 835
Skuldsättning / kvm totalyta	8 433	8 433	8 433	7 172
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	430	396	125	58
Räntekänslighet	21	21	24	20
Sparande / kvm	204	142	16	93
För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Uppskrivningsfond	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 875 525	259 389	38 422 847	6 292 675	- 1 733 251	- 1 126	83 116 059
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll		346 752			-346 752		0
Balanseras i ny räkning					- 1 126	1 126	0
Årets resultat						125 944	125 944
Belopp vid årets utgång	39 875 525	606 141	38 422 847	6 292 675	- 2 081 129	125 944	83 242 003

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 081 130
Årets resultat	125 944
Totalt	- 1 955 186

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	346 752
Balanseras i ny räkning	- 2 301 938
Totalt	- 1 955 186

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 887 525	2 769 415
Övriga rörelseintäkter	3	13 360	18 168

Summa rörelseintäkter		2 900 885	2 787 583
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 203 990	-1 527 592
Övriga externa kostnader	5	-155 534	-160 438
Personalkostnader	6	-48 225	-39 589
Avskrivningar	7	-488 905	-92 500

Summa rörelsekostnader		-1 896 654	-1 820 119
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		1 004 231	967 464
--	--	------------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186 722	54 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 065 009	-1 023 449

Summa finansiella poster		-878 287	-968 590
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		125 944	-1 126
--	--	----------------	---------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		125 944	-1 126
--	--	----------------	---------------

ÅRETS RESULTAT

		125 944	-1 126
--	--	----------------	---------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	110 177 328	109 781 500
Summa materiella anläggningstillgångar		110 177 328	109 781 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 177 328	109 781 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		117 689	117 689
Övriga fordringar		183 992	143 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 796	62 912
Summa kortfristiga fordringar		361 477	324 324
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 238 094	2 279 243
Summa kassa och bank		2 238 094	2 279 243
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 599 571	2 603 567
SUMMA TILLGÅNGAR		112 776 899	112 385 067

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		46 168 200	46 168 200
Uppskrivningsfond		38 422 847	38 422 847
Fond för yttre underhåll		606 141	259 389
Summa bundet eget kapital		85 197 188	84 850 436
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 081 129	-1 733 252
Årets resultat		125 944	-1 126
Summa fritt eget kapital		-1 955 185	-1 734 378
SUMMA EGET KAPITAL		83 242 003	83 116 058
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	9	1 382 895	1 382 895
Övriga skulder till kreditinstitut	10 , 11	9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		10 382 895	10 382 895
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 750 000	17 750 000
Leverantörsskulder		357 357	198 049
Skatteskulder		288 936	286 272
Övriga skulder		58 435	85 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		697 273	566 682
Summa kortfristiga skulder		19 152 001	18 886 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 776 899	112 385 067

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 004 231	967 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		488 905	92 500
Summa		1 493 136	1 059 963
Erhållen ränta		186 722	54 859
Erlagd ränta		-1 065 009	-1 023 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		614 849	91 374
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-37 152	-132 948
Förändring av rörelseskulder		265 888	1 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten		843 585	-40 090
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Ombyggnation		-661 871	
Pågående arbeten		-222 862	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-884 733	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lån			
Deposition			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-41 148	-40 090
Likvida medel vid årets början		2 279 243	2 319 334
Likvida medel vid årets slut		2 238 094	2 279 243

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÄRL, regelverk K3 samt 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	10-120 år
Inventarier	10

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 289 502	1 247 453
Hysesintäkter		
Lokaler	1 503 623	1 399 388
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	94 400	122 574
Totalt nettoomsättning	2 887 525	2 769 415
I årsavgiften ingår värme, vatten, avlopp samt bredband 100MB/s.		

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	13 360	18 168
Totalt övriga rörelseintäkter	13 360	18 168

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	68 523	75 603
Uppvärmning	571 617	520 114
Vatten och avlopp	158 292	98 865
Sophämtning	6 327	58 422
	804 759	753 004
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	10 199	6 909
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	15 886
Fastighetsstäd	33 630	32 864
Matthyra	7 087	6 468
Snöröjning/sandning	5 205	5 205
Övriga köpta tjänster	15 340	76 479
	61 261	136 902
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	41 698	41 698
TV	4 854	4 559
	46 552	46 258
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	37 699	34 629
Försäkringsskador	27 684	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	144 960	145 186
	210 342	179 815
Reparationer		
Reparationer	53 044	39 652
Underhåll		
Underhåll	17 834	365 052
Totalt operativ drift och underhåll	1 203 990	1 527 592
Övriga köpta tjänster avser kostnader för hiss och sotning		

Not 5. Övriga externa kostnader	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 462	5 509
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	52 397	49 199
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	0	8 055
Revision		
Revisionsarvode	12 062	12 062
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	13 042	24 153
Konsultarvode	38 628	41 122
Bankkostnader	3 468	3 159
Övriga administrativa kostnader	250	187
Övriga kostnader	30 225	16 992
	85 612	85 613
Totalt övriga externa kostnader	155 534	160 438

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	37 806	31 111
Sociala kostnader	7 663	8 478
Övriga kostnader	2 756	0
	48 225	39 589
Totalt personalkostnader	48 225	39 589

Not 7. Avskrivningar	2024	2023
Avskrivningar		
Avskrivning på byggnad	488 905	92 500
Totalt avskrivningar	488 905	92 500

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	38 768 538	38 768 538
Anskaffningsvärde mark	35 561 153	35 561 153
Inköp	661 871	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	222 862	0
Utgående anskaffningsvärden	75 214 424	74 329 691
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 971 038	- 2 878 538
Årets avskrivningar	- 488 905	- 92 500
Utgående avskrivningar	-3 459 943	-2 971 038
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	38 422 847	0
Årets uppskrivningar	0	38 422 847
Utgående uppskrivningar	38 422 847	38 422 847
Utgående redovisat värde	110 177 328	109 781 500
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. Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	1 382 895	1 382 895
Summa	1 382 895	1 382 895
Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
Summa:	38 000 000	38 000 000

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,039 %	5 250 000	5 250 000
Swedbank	2025-01-18	3,378 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2026-04-24	3,97 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2025-02-28	3,039 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2026-04-24	3,97 %	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	-17 750 000
			9 000 000	9 000 000

*Lån med slutbetalningsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Rebecka Danelius Gedin
Ordförande

Oskar Nilsson
Ledamot

Kristofer Chinell
Ledamot

Maria Lishansky
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

JEF Holding
Jan-Erik Forsberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2025 12:46

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson • 02.05.2025 18:33

DOCUMENT ID:

SJlmyV_Mlgl

ENVELOPE ID:

SymJEuMgel-SJlmyV_Mlgl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Tapeten 1.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KRISTOFER CHINELL karlkristerlindgren@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2025 18:46 02.05.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/27) IP: 104.28.45.53
Rebecka Danelius Gedin rebecka.gedin@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2025 19:02 02.05.2025 18:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/02/09) IP: 178.78.243.146
Anna Maria Elisabet Lishansky mlishansky@yahoo.com	 Signed Authenticated	03.05.2025 11:09 03.05.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/28) IP: 178.78.243.155
OSKAR NILSSON oskarvnilsson@yahoo.co.uk	 Signed Authenticated	04.05.2025 12:39 04.05.2025 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/18) IP: 178.78.243.140
Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	 Signed Authenticated	04.05.2025 12:46 04.05.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/26) IP: 82.209.140.17

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed