

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Taptot 11

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Taptot 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 20 januari 2025.

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 40 750 kr (1 630 kr per lägenhet).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 96 000 000 kr, därav byggnadsvärde 25 000 000 kr och markvärde 71 000 000 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 349 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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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 kontaktorer

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.

2021 Ny entrédörr och nytt inpasseringssystem, ny källardörr och vindsdörr.

Föreningens fastighetslån

Föreningen saknar lån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Marcus Cato
	Johan Berggren
	Linda Hedebo
	Åke Pettersson
	Christina Thorildsson

Suppleanter	Daniel Lindblom
	Katarina Wahldén
	Erik Björkman

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

Revisor

Charles William Puskaric

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2024 utfördes inga större reparations- eller renoveringsarbeten.

Fastigheten omfattas sedan mitten av 2024 av kravet på källsortering av matavfall. Nuvarande lösning medför att vi kan fortsätta att använda våra sopnedkast i trapphuset.

Slutord från styrelsen

Som framgår av årsredovisningen är föreningens ekonomi god. Intäkter 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 har vi en stark kassa och styrelsen bedömer att den är tillräckligt stor för att täcka kostnaderna för återstående planerade projekt. Styrelsen har en underhållsplan, kommande större arbeten och projekt är renovering av ytskikten i trapphallen, källarutrymmen och husets el-stammar.

Föreningen har fortsatt ett underhållsavtal med Två Smälänningar AB för att de under växtsäsongen skall hålla markytor, växter och yttre entréer i fint skick. Vi har också avtal om städning av trapphuset och ett abonnemang på rena mattor till trapphuset. Styrelsen hoppas att föreningens medlemmar också även fortsatt medverkar till att vårda våra gemensamma utrymmen för ökad trivsel och för att hålla nere driftskostnader.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 (36) medlemmar. Under året har 2 (5) medlemmar tillträtt samt 2 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (1) överlåtelse.

Föreningen har under året inte haft några godkända andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	777	762	757	766
Resultat efter finansiella poster	-495	-606	-594	-863
Soliditet (%)	99,67	99,61	99,68	99,09
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	349	349	349	354
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-12	-54	-100	12
Räntekänslighet (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	212	237	179
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,31	85,44	86,04	86,36

Fr.o.m ÅR 2023 är det nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i 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	723 041	-8 150 643	-606 410	71 236 661
Disposition av föregående års resultat:			288 000	-894 410	606 410	0
Årets resultat					-495 279	-495 279
Belopp vid årets utgång	63 099 090	16 171 583	1 011 041	-9 045 053	-495 279	70 741 382

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 045 054
årets förlust	-495 279
	-9 540 333

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	288 000
uttag ur fond för yttre underhåll	-72 500
i ny räkning överföres	-9 755 833
	-9 540 333

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

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	776 685	761 826
Övriga rörelseintäkter		2 547	1 829
Summa rörelseintäkter		779 232	763 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-886 835	-877 473
Övriga externa kostnader	4	-147 388	-133 305
Avskrivningar		-400 449	-400 449
Summa rörelsekostnader		-1 434 672	-1 411 226
Rörelseresultat		-655 440	-647 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161 712	41 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 550	0
Summa finansiella poster		160 162	41 162
Resultat efter finansiella poster		-495 279	-606 410
Årets resultat		-495 279	-606 410

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	67 336 086	67 736 535
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 336 086	67 736 535
Summa anläggningstillgångar		67 336 086	67 736 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 491	469
Övriga fordringar		86 015	187 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 958	35 244
Summa kortfristiga fordringar		125 464	222 726
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 515 317	3 554 314
Summa kassa och bank		3 515 317	3 554 314
Summa omsättningstillgångar		3 640 782	3 777 040
SUMMA TILLGÅNGAR		70 976 868	71 513 575

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

79 270 673

79 270 673

Fond för yttre underhåll

1 011 041

723 041

Summa bundet eget kapital

80 281 714

79 993 714

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 045 054

-8 150 643

Årets resultat

-495 279

-606 410

Summa fritt eget kapital

-9 540 332

-8 757 054

Summa eget kapital

70 741 382

71 236 660

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

2 799

0

Leverantörsskulder

50 361

57 823

Skatteskulder

80 475

77 700

Övriga skulder

5

767

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

101 846

140 625

Summa kortfristiga skulder

235 486

276 915

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 976 868

71 513 575

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-495 279

-606 410

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

400 449

400 449

Betald skatt

-35 863

39 715

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-130 693

-166 246

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 022

-340

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 714

-22 302

Förändring av leverantörsskulder

-7 462

13 754

Förändring av kortfristiga skulder

-36 742

-3 934

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-178 633

-179 068

Årets kassaflöde

-178 633

-179 068

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 740 752

3 919 820

Likvida medel vid årets slut

3 562 119

3 740 752

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	652 456	652 456
Hyror bostäder	109 041	108 630
Hyror lokaler	788	740
P-plats och garage	14 400	0
	776 685	761 826

I årsavgiften ingår värme, bredband och TV (endast must carry-kanaler).

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Trivselåtgärder	3 294	3 525
Trädgårdsskötsel	54 204	47 336
Städkostnader	35 706	34 940
Hyra av entrémattor	13 796	12 925
Serviceavtal	7 710	7 260
Hisservice/besiktning	0	1 260
Reparationer	16 043	44 186
Hissreparationer	35 538	8 289
Planerat underhåll	72 500	100 649
Fastighetsel	161 732	180 550
Uppvärmning	184 830	158 703
Vatten och avlopp	87 203	69 774
Avfallshantering	96 262	74 387
Försäkringskostnader	28 887	26 761
Kabel-tv	22 035	23 520
Bredband	66 595	81 600
Förbrukningsmaterial	500	1 808
	886 835	877 473

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Postbefordran	3 088	2 413
Kostnader för styrelsemöten/stämma	10 606	0
Ek förvaltning	46 688	43 462
Fastighetsskatt	40 750	39 725
Övriga externa tjänster	17 384	19 602
Bankkostnader	3 037	3 918
Serviceavg till branschorgan	5 681	5 730
Föreningsgemensamma aktivitet.	11 060	15 181
Avgifter Bolagsverket	800	0
Hemsida	3 311	3 274
Lämnade bidrag och gåvor	4 983	0
	147 388	133 305

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 200 597	38 200 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 200 597	38 200 597
Ingående avskrivningar	-5 424 562	-5 024 113
Årets avskrivningar	-400 449	-400 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 825 011	-5 424 562
Ingående uppskrivningar	34 960 500	34 960 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	34 960 500	34 960 500
Utgående redovisat värde	67 336 086	67 736 535

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 014	115 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 014	115 014
Ingående avskrivningar	-115 014	-115 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 014	-115 014
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bredband och Kabel-tv	22 889	21 426
Försäkring	15 069	13 818
	37 958	35 244

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El	26 644	31 443
Renhållning	16 044	12 399
Värme	17 110	22 390
Vatten och avlopp	14 538	11 654
Förskottsbetalda avgifter och hyror	27 510	62 738
	101 846	140 624

Stockholm 2025-

Marcus Cato

Johan Berggren

Christina Thorildsson

Linda Hedebo

Åke Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Charles William Puskaric
Revisor