

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Tapetrabatten 3

Org.nr 769611-4227

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

## 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 2784 kvm.

Bygghörsförsäkring är tecknad hos Försäkrings AB Bostadsgaranti. 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. En checkkredit på 1 100 000 kr finns hos Handelsbanken.

#### Fastighetsskatt

Fastighetens värdeår är 2005. Fastighetsskatt under värdeåret ingick i kontraktssumman. Enligt nu gällande regler om kommunal fastighetsavgift var fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. 2006. Detta gällde under fem år och därefter blev fastigheten belagd med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m. 2016 är fastigheten belagd med full fastighetsavgift. Reservation görs för förändringar i skattelagstiftningen om fastighetsavgift och andra ändringar som kan påverka fastighetsavgiften.

### Årsavgiften

Årsavgiften uppgick under 2015 till 890 (890) kr/kvm.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar uppgick till 54(54) st den 31 december 2015.

Under året har 4 (6) överlåtelser skett till ett snittpris av 29 564 (22 652) kr/kvm.

### **Antalet anställda**

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

### **Styrelsen**

( ) Mats Gustafsson	Ledamot, ordförande/kassör
Anna Dagnestad	Ledamot, sekreterare
Johnny Torpner	Ledamot, hemsidan
Leo Vilhelmsson	Ledamot
( ) Jessica Carlsson <i>Avgått</i>	Ledamot
Oscar Ahlandsberg	Suppleant
Jajja Andersson	Suppleant

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

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Ansvarsförsäkring för styrelsen är tecknad hos Trygg Hansa Försäkrings AB.

### **Valberedning**

Valberedning har under året varit Ulla Lundin och Sten Engman.

### **Revisor**

Ordinarie:

( ) Jan-Ove Brandt Auktoriserad revisor  
KPMG Bohlins AB

Suppleant:

( ) Per Engzell Auktoriserad revisor  
KPMG Bohlins AB

### **Föreningens stadgarna**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-09-23.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

- NKG har bytt ut ett antal armaturer i trapphusen i 19B och 21B.
- Klottersanering på kortväggen vid 19A
- Föreningen har bytt utomhusbelysning på gården och p-platsen. Arbetet har utförts av Locklight och Johnny Torpner har varit projektledare.
- Fr.o.m 2016-03-01 är 2 av föreningens lån omsatta, ny ränta blev 1,55%.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	2 679 254	2 689 604	2 656 842	2 661 181
Resultat efter finansiella poster	131 860	-102 523	179 527	218 084
Soliditet*	58,54%	58,40%	58,34%	58,03%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	910	910	906	885
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 070	10 112	10 155	10 198
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	111	115	126	128
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	52	52	61	52

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserat resultat

314 684

årets förlust

131 860

446 544

Styrelsen föreslår att  
till yttre fond avsättes  
i ny räkning överföres

83 520

363 024

446 544

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 544 097	2 536 044
Övriga intäkter	2	135 157	153 560
		<u>2 679 254</u>	<u>2 689 604</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 062 397	-1 049 632
Reparation och underhåll	4	-116 522	-213 810
Fastighetsskatt		-29 808	-29 184
Övriga föreningskostnader	5	-101 608	-83 803
Styrelsekostnader	6	-87 775	-124 493
Avskrivningar	7,8	-605 964	-605 964
		<u>-2 004 074</u>	<u>-2 106 886</u>
<b>Rörelseresultat</b>		675 180	582 718
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		108	822
Räntekostnader		-543 428	-686 063
Summa resultat från finansiella poster		<u>-543 320</u>	<u>-685 241</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		131 860	-102 523
<b>Årets resultat</b>		<b>131 860</b>	<b>-102 523</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	7	56 522 755	57 119 905
Ombyggnad	8	14 754	23 568
Mark		10 300 000	10 300 000
Inventarier och maskiner	9	0	0
		<u>66 837 509</u>	<u>67 443 473</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		66 837 509	67 443 473
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	100 933	97 022
		<u>100 933</u>	<u>97 022</u>
Kassa och bank	14	1 700 833	1 071 695
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 801 766	1 168 717
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 639 275</b>	<b>68 612 190</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		39 020 000	39 020 000
Yttre fond		712 575	629 055
		<u>39 732 575</u>	<u>39 649 055</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		314 684	500 727
Årets resultat		131 860	-102 523
		<u>446 544</u>	<u>398 204</u>
<b>Summa eget kapital</b>		40 179 119	40 047 259
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut		<u>27 918 899</u>	<u>28 036 499</u>
		27 918 899	28 036 499
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		117 600	117 600
Leverantörsskulder		105 292	94 973
Skatteskulder		59 334	25 099
Övriga kortfristiga skulder		19 553	20 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>239 478</u>	<u>270 220</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		541 257	528 432
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 639 275</b>	<b>68 612 190</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</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
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.  
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.

#### Personal

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

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter	2 477 376	2 474 328
	Parkeringsplatser	66 721	61 716
		<u>2 544 097</u>	<u>2 536 044</u>

<b>Not 2</b>	<b>Övriga föreningsintäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Elavgifter	126 758	144 259
	Pant- och överlåtelseavgifter	7 565	8 438
	Övriga intäkter	834	863
		<u>135 157</u>	<u>153 560</u>

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Vatten	56 183	55 453
	Värme	308 777	320 897
	El	143 481	143 642
	Sophämtning	26 028	25 120
	Snöröjning	38 360	45 640
	Kabel-TV	63 058	62 330
	Tomträttsavgäld	147 400	140 800
	Entrémattor	7 689	4 744
	Fastighetsförsäkring	37 105	35 613
	Fastighetsförvaltning	68 748	68 748
	Fastighetsskötsel	89 214	80 086
	Städning	48 136	39 174
	Hiss enligt avtal	28 218	27 385
		<u>1 062 397</u>	<u>1 049 632</u>



<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighet	32 854	186 890
Gård	<u>83 668</u>	<u>26 920</u>
	116 522	213 810

<b>Not 5 Övriga föreningskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Administration	31 295	29 221
Porttelefon	3 429	3 037
Revisionsarvode	20 375	18 125
Trivselkostnader	29 301	21 037
Pant- och överlåtelseavgifter	7 487	6 909
Bankkostnader	4 039	4 061
Övriga kostnader	<u>5 682</u>	<u>1 413</u>
	101 608	83 803

<b>Not 6 Styrelsekostnader inkl sociala avgifter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsearvode	35 500	73 000
Arvode trädgårdsskötsel	10 000	20 000
Övriga arvoden	22 500	3 000
Sociala kostnader arvode	<u>19 775</u>	<u>28 493</u>
	87 775	124 493

Styrelsearvodet är oförändrat mellan åren och differensen i årsredovisningen beror på en redovisningskorrigerig år 2014.

<b>Not 7 Byggnad</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående anskaffningsvärde	<u>59 715 000</u>	<u>59 715 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 715 000	59 715 000
Ingående avskrivningar	-2 595 095	-1 997 945
Årets avskrivningar	<u>-597 150</u>	<u>-597 150</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 192 245	-2 595 095
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 522 755</b>	<b>57 119 905</b>
Redovisat värde byggnader	56 522 755	57 119 905
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	44 800 000	44 800 000
varav byggnad	33 000 000	33 000 000

<b>Not 8 Ombyggnad</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående anskaffningsvärde	88 141	88 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>88 141</u>	<u>88 141</u>
Ingående avskrivningar	-64 573	-55 759
Årets avskrivningar	<u>-8 814</u>	<u>-8 814</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 387	-64 573
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 754</b>	<b>23 568</b>

Avskrivningar på ombyggnad har gjorts enligt en beräknad livslängd på 10 år.

<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående anskaffningsvärde	6 755	6 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 755</u>	<u>6 755</u>
Ingående avskrivningar	-6 755	-6 755
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</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>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Kabel-TV	16 127	15 757
Försäkringspremier	40 480	37 105
Tomträttsavgäld	36 850	36 850
Övriga kostnader	<u>7 476</u>	<u>7 310</u>
	100 933	97 022

<b>Not 11 Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	39 020 000	629 055	398 204
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:		83 520	-83 520
Årets resultat			<u>131 860</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 020 000</b>	<b>712 575</b>	<b>446 544</b>

<b>Not 12 Långfristiga skulder</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>
Stadshypotek	2017-03-01	2,71
Stadshypotek	2016-03-01	1,26
Stadshypotek	2017-03-01	2,71
Stadshypotek	2016-03-01	1,26
Avgår kortfristig del, nästa års amortering		
	<u>-117 600</u>	<u>-117 600</u>
	27 918 899	28 036 499

Redovisad räntesats gäller per 2015-12-31.

**Not 13 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

**2015-12-31**

**2014-12-31**

El	13 584	10 277
Värme	41 964	49 992
Sophämtning	2 614	2 629
Fastighetsskötsel	1 111	0
Revisionsarvode	20 000	19 000
Övriga kostnader	14 857	10 080
Upplupna räntekostnader	38 581	50 750
Förutbetalda hyresavgifter	106 767	127 492
	<u>239 478</u>	<u>270 220</u>

**Not 14 Checkräkningskredit**

**2015-12-31**

**2014-12-31**

Beviljad checkräkningskredit uppgår till

1 100 000

1 100 000

Hässelby den 31<sup>st</sup> 2016

  
Mats Gustavsson

  
Johnny Torpner

  
Anna Dagnestad

Jessica Carlsson

Leo Vilhelmsson



Min revisionsberättelse har avlämnats 2016 - 05 - 03



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tapetrabatten 3, org. nr 769611-4227

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tapetrabatten 3 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Tapetrabatten 3s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tapetrabatten 3 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2016



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor