

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tåkern 1 & 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bengt Gunnar Börje Andersson	Ordförande
Ebba Charlotte Nordlund	Sekreterare
Linnea Rebecka Svärd	Kassör
Emma Susanna Hedberg	Ledamot

Kurt Adam Bruce	Suppleant
Erkki Tapani Paananen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Gunnar Börje Andersson, Kurt Adam Bruce, Emma Susanna Hedberg och Erkki Tapani Paananen.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Lina Tidström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tåkern 1	2002	Stockholm
Tåkern 2	2002	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus.

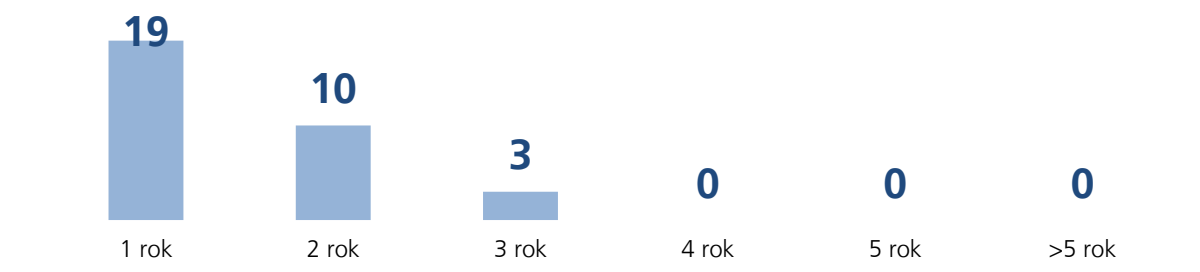
Fastigheternas värdeår är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 627 m², varav 1 612 m² utgör lägenhetsyta och 15 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation, OVK-besiktning	2019	Tåkern 1&2
Vattenstammar och ventiler, källare, byte	2019	Tåkern 2
Ventilation, rensning kanaler	2019	Tåkern 1&2
Anläggningsarbete gård	2017	
Radonåtgärder	2017	
Installation fiber till lgh	2016	Tåkern 1&2
Gipsning och målning av samtliga lgh tak	2014	Tåkern 1&2
Ny dränering	2013	Tåkern 1
Indraget fiber	2013	Tåkern 1&2
OVK. Installation av skorsten och fläkt på badrumsstam 30:an	2013 - 2014	Tåkern 1 (30:an)
Ommålning cykelrum och intilliggande förråd	2013	Tåkern 1
Ommålning och ny maskinpark i tvättstugor	2013	Tåkern 1&2
OVK-besiktning	2012 - 2013	
Fjärrvärme undercentraler	2010	
Energideklaration	2009	
Förbättrad ventilation/Spaltventiler	2006 - 2007	
Vatten och avloppsrör i marken	2004	Tåkern 1
Elstambyte	1999 - 2001	
Rörstambyte	1999 - 2001	
Omputsning av fasad	1999 - 2001	
Nya balkonger	1999 - 2001	
Omläggning av tak	1999 - 2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värme, injustering av värme	2020	Tåkern 1&2
Avloppsstammar, spolning	2020	Tåkern 1&2
Balkongräcken, smide, rostskydd/målning	2020	Tåkern 1&2
Energideklaration	2020	Tåkern 1&2
Termostatventil, byte	2021	Tåkern 1&2
Elstammar	2021	Tåkern 1&2
Sockel, puts, fasad	2022	Tåkern 1&2
Källare, målning	2023	Tåkern 1&2
Trapphus, målning	2023	Tåkern 1&2
Elstammar	2024	Tåkern 1&2

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Elleverantör	E-On
Fjärrvärme	Ellevio/Fortum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophantering	Veolia Recycling
TV-leverantör	ComHem
Värmejour	Caverion
Städfirma	ABSS
Parkeringsövervakning	Q-Park

Föreningens ekonomi

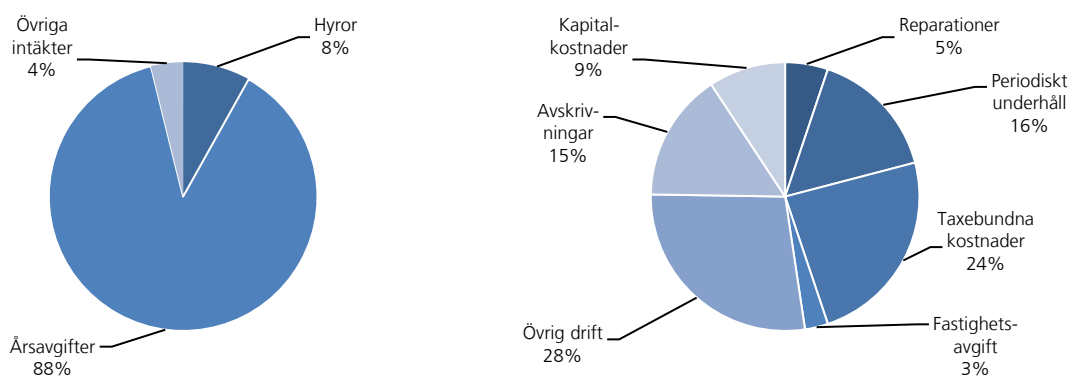
Vi genomför höjningen för att ha en fortsatt bra ekonomi med kunskap om de kommande kostnaderna för föreningen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 204 220	541 426
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 387 022	1 363 188
Finansiella intäkter	5	55
Minskning kortfristiga fordringar	26 315	0
Medlemsinsatser	0	2 510 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	70
	1 413 342	3 873 313
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 187 789	959 563
Finansiella kostnader	146 717	176 003
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 345
Minskning av långfristiga skulder	83 608	1 073 608
Minskning av kortfristiga skulder	6 276	0
	1 424 390	2 210 519
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 193 172	2 204 220
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-11 049	1 662 794

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har utfört en OVK-besiktning, och fått godkänt.

Vi har bytt vattenledningar och ventiler i källaren i Tåkern 2.

Vi har bytt samtliga lås på dörrar till gemensamma utrymmen.

På vinden i Tåkern 1 har vi åtgärdat fläktsystemet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 4 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	778	767	779	757
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 264	1 290	620	559
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 526	5 579	6 499	5 887
Elkostnad/m ² totalyta	19	21	21	17
Värmekostnad/m ² totalyta	174	180	177	183
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	108	95	93
Soliditet (%)	67	67	61	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-192	-17	32	29
Nettoomsättning (tkr)	1 387	1 363	1 341	1 290

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 612 m² bostäder och 15 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 349 628	0	0	18 349 628
Upplåtelseavgifter	3 212 873	0	0	3 212 873
Fond för yttre underhåll	832 621	283 079	0	549 542
S:a bundet eget kapital	22 395 122	283 079	0	22 112 043
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 268 323	-283 079	-16 974	-3 968 270
Årets resultat	-192 131	-192 131	16 974	-16 974
S:a ansamlad förlust	-4 460 454	-475 210	0	-3 985 244
S:a eget kapital	17 934 668	-192 131	0	18 126 799

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-192 131
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 985 244
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-283 079</u>
summa balanserat resultat	-4 460 454

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>376 786</u>
-4 083 668

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 387 022	1 363 188
Summa rörelseintäkter		1 387 022	1 363 188
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 011 810	-722 265
Övriga externa kostnader	Not 4	-120 784	-182 233
Personalkostnader	Not 5	-55 194	-55 065
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-244 651	-244 651
Summa rörelsekostnader		-1 432 440	-1 204 214
RÖRELSERESULTAT		-45 419	158 974
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 717	-176 003
Summa finansiella poster		-146 712	-175 948
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-192 131	-16 974
ÅRETS RESULTAT		-192 131	-16 974

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	24 638 640	24 883 291
Summa materiella anläggningstillgångar	24 638 640	24 883 291
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 641 440	24 886 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 255 639	2 293 002
Summa kortfristiga fordringar	2 255 639	2 293 002
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	0
Summa kassa och bank	0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 255 639	2 293 002
SUMMA TILLGÅNGAR	26 897 079	27 179 094

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 562 501	21 562 501
Fond för yttre underhåll	Not 10	832 621	549 542
Summa bundet eget kapital		22 395 122	22 112 043
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 268 323	-3 968 270
Årets resultat		-192 131	-16 974
Summa fritt eget kapital		-4 460 454	-3 985 244
SUMMA EGET KAPITAL		17 934 668	18 126 799
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 576 178	8 679 786
Summa långfristiga skulder		8 576 178	8 679 786
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	93 608	73 608
Leverantörsskulder		51 942	52 192
Skatteskulder		88 868	89 049
Övriga skulder		15 039	15 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	136 776	142 621
Summa kortfristiga skulder		386 233	372 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 897 079	27 179 094

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	167 år	167 år
Standardförbättringar	30 år	30 år
Elanläggning	30 år	30 år
Ventilation	30 år	30 år
Fjärrvärme	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 220 988	1 203 537
Hyor bostäder	62 757	62 757
Hyor lokaler	10 545	12 090
Hyor parkering	24 000	21 387
Hyor förråd	15 191	13 904
Bredbandsintäkter	50 040	49 503
Avgift andrahandsuthyrning	3 488	0
Öresutjämning	13	11
	1 387 022	1 363 188

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	3 806	0
	Snöröjning/sandning	0	594
	Städning entreprenad	19 227	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 750	0
	Myndighetstillsyn	0	2 260
	Gemensamma utrymmen	0	4 255
	Garage	0	88
	Gård	1 622	441
	Förbrukningsmateriel	4 607	6 675
	Störningsjour och larm	0	3 708
	Fordon	160	0
		48 172	18 021
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 621	991
	VVS	19 881	0
	Värmeanläggning/undercentral	21 134	15 063
	Ventilation	5 750	4 394
	Elinstallationer	28 725	0
	Bredband	0	4 995
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 391
	Vattenskada	0	24 592
		82 111	56 426
	Periodiskt underhåll		
	Lås	60 093	0
	VVS	188 479	0
		248 572	0
	Taxebundna kostnader		
	El	31 678	34 838
	Värme	283 564	293 653
	Vatten	43 399	42 759
	Sophämtning/renhållning	18 145	20 035
		376 786	391 285
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 093	33 940
	Tomträttsavgäld	119 700	119 700
	Kabel-TV	8 732	8 589
	Bredband	50 040	50 040
		211 565	212 269
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 604	44 264
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 011 810	722 265

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	2 822	2 402
	Fritids- och trivselkostnader	728	744
	Förvaltningsarvode	93 182	90 343
	Administration	2 570	49 420
	Konsultarvode	0	18 500
	Föreningsavgifter	1 844	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	4 980
		120 784	182 233
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 000	41 900
	Sociala kostnader	13 194	13 165
		55 194	55 065
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	147 894	147 894
	Förbättringar	96 757	96 757
		244 651	244 651

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 551 901	27 551 901
	Utgående anskaffningsvärde	27 551 901	27 551 901
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 668 610	-2 423 958
	Årets avskrivningar enligt plan	-244 651	-244 651
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 913 261	-2 668 610
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 638 640	24 883 291
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 054 000	22 948 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	13 200 000
		45 854 000	36 148 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 800 000	36 000 000
	Lokaler	54 000	148 000
		45 854 000	36 148 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	62 467	88 782
	Klientmedel hos SBC	1 973 887	1 984 935
	Placeringskonto hos SBC	219 285	219 285
		2 255 639	2 293 002
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	549 542	399 263
	Reservering enligt stadgar	283 079	283 079
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-132 800
	Vid årets slut	832 621	549 542

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,520 %	2 713 700	2 713 700	2020-11-25
Swedbank	1,740 %	2 435 824	2 435 824	2022-11-25
Swedbank	0,930 %	1 530 262	1 603 870	2023-08-25
Swedbank	1,060 %	1 990 000	2 000 000	2024-06-19
Summa skulder till kreditinstitut		8 669 786	8 753 394	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-93 608	-73 608	
		8 576 178	8 679 786	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 201 746 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 625 000	12 625 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Vatten	7 249	0
Ränta	21 454	30 096
Avgifter och hyror	108 073	112 525
	136 776	142 621

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under året avser vi utföra besiktning av våra balkonger. Ytterligare åtgärder/justeringar gällande vatten- och värmeledningar kommer utföras i Tåkern 2. Stamspolning kommer ske i båda fastigheterna. Energideklaration kommer att slutföras under 2020.

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den / 2020

Bengt Gunnar Börje Andersson
Ordförande

Ebba Charlotte Nordlund
Sekreterare

Linnea Rebecka Svärd
Kassör

Emma Susanna Hedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Carina Toresson
Extern revisör