



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tåkern 1 & 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### 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 2019-08-12 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 Andersson	Ordförande
Linnea Rebecka Svärd	Kassör
Erik Dahlrot	Ledamot
Matilda Susanna Margareta Hällén	Ledamot
Amanda Sofia Nilsson	Ledamot

Kurt Adam Bruce	Suppleant
Erkki Tapani Paananen	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kurt Adam Bruce, Matilda Susanna Margareta Hällén, Erkki Tapani Paananen och Linnea Rebecka Svärd.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

## 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

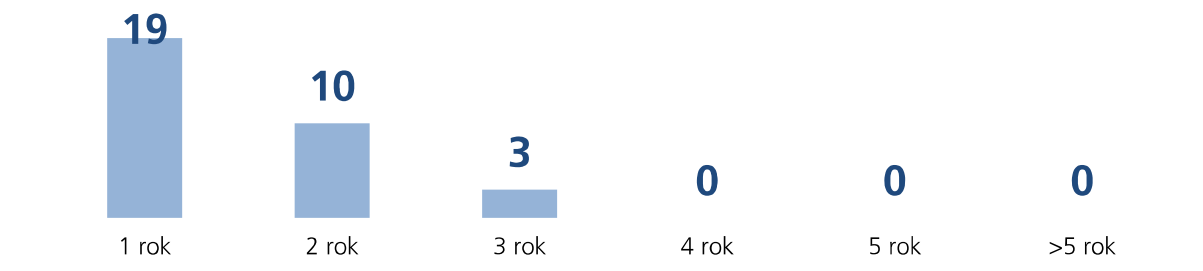
Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 627 m<sup>2</sup>, varav 1 612 m<sup>2</sup> utgör boyta och 15 m<sup>2</sup> 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 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkong, besiktning	2022	Tåkern 1&2
Elstammar	2021	Tåkern 1&2
Energideklaration	2020	Tåkern 1&2
Värme, injustering av värme	2020	Byte av expansionskärl, Tåkern 1&2
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
Ommålning cykelrum och intilliggande förråd	2013	Tåkern 1
OVK. Installation av skorsten och fläkt på badrumsstam 30:an	2013 - 2014	Tåkern 1 (30:an)
Ommålning och ny maskinpark i tvättstugor	2013	Tåkern 1&2
Indraget fiber	2013	Tåkern 1&2
Ny dränering	2013	Tåkern 1
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
Tvättstuga, maskinkomplettering	2023	Tåkern 1&2
Avloppsstammar, spolning	2023	Tåkern 1&2
Vattenstammar och ventiler, källare byte	2023	Tåkern 1&2
Sockel, puts, fasad	2024	Tåkern 1&2
Källare, målning	2024	Tåkern 1&2
Trapphus, målning	2024	Tåkern 1&2
Balkongräcken, smide, målning	2025	Tåkern 1&2
Tvättstuga, torktumlare, byte	2025	Tåkern 1&2
Ventilation, OVK-besiktning	2025	Tåkern 1&2
Ventilation, rensning kanaler	2025	Tåkern 1&2
Avloppsstammar, källare, byte	2026	Tåkern 1&2

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Elleverantör	E-On
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophantering	SVOA:s upphandlade entreprenör
TV-leverantör	Tele2 (fd. ComHem)
Värmejour	Caverion
Städfirma	ABSS
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Tomträttsavtal	Exploateringskontoret Stockholm Stad
Elnätsleverantör	Ellevio
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall

## Övrig information

Den 1 januari 2023 trädde ett antal nya lagar som rör bostadsrätter i kraft. De två som är relevanta för årsredovisning och föreningsstämma står nedan.

Nya krav på bostadsrättsföreningens årsredovisning

Från årsskiftet tillkommer nya krav på bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar. Årsredovisningen ska innehålla en kassaflödesanalys, samt vid negativt resultat, en upplysning om vad det får för verkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Utöver det ska årsredovisningen innehålla följande nyckeltal:

- årsavgift/kvm
- skuldsättning/kvm
- sparande/kvm
- energikostnad/kvm
- räntekänslighet

Syftet med lagändringen är att underlätta för lekmän, som inte alltid innehar kunskapen att tillgodogöra sig information i en årsredovisning, att förstå och därmed få en rättvisande bild av föreningens ekonomi.

OBS! Då detta krav gäller fr.o.m. 230101, innefattar det inte årsredovisningen för 2022. Det är alltså först nästa år som dessa nyckeltal kommer redovisas.

Begränsningar i rösträtten på föreningsstämman

Principen om lika rösträtt ska som huvudregel gälla. Därför ska bestämmelser i bostadsrättsföreningens stadgar som innebär en avvikelse från att varje medlem har en röst inte längre gälla. Sådana avvikelser ska bara vara tillåtna om det handlar om en begränsning av rösträtten för medlemmar som enbart innehar en bostadsrätt som avser ett garage, ett lager eller en lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt ska de endast ha en röst. Skälet till denna reglering av rösträtten är att det förekommer exempel på stadgar som undergräver medlemmarnas möjlighet till inflytande i föreningen, något som lagstiftaren vill komma ifrån.

BRF Tåkern 1&2 har inga stadgar som inskränker rösträtten på sättet som nämns ovan, vilket kan vara värt att nämna ifall någon undrar om vi avser ändra stadgarna. Det är alltså inte nödvändigt med hänsyn till den nya lagen, då vi redan följer den.

### Föreningens ekonomi

Likt de flesta bostadsrättsföreningar, och samhället i stort, blir vi påverkade av omvärldsläget. I skrivande stund anser styrelsen att föreningen har goda förutsättningar att parera för ökade kostnader. Avgiften höjs fr.o.m. 2023-01-01 för att främst täcka ökade kostnader för det löpande underhållet/driften men även för att ha råd med de projekt som måste genomföras, t.ex. vattenarbetet, och räntehöjningar.

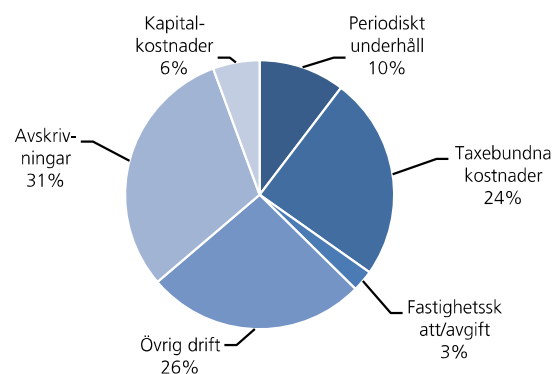
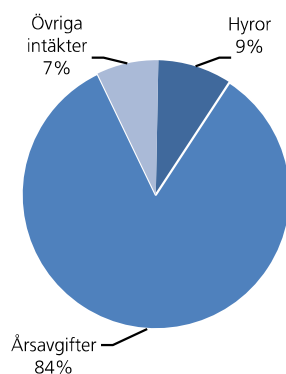
Styrelsen bevakar det ekonomiska läget och verkar för att föreningen långsiktigt skall vara så ekonomisk stabil som möjligt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 685 828</b>	<b>2 394 443</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 474 764	1 420 973
Finansiella intäkter	4 848	477
Ökning av kortfristiga skulder	42 533	39 840
	<b>1 522 145</b>	<b>1 461 290</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 212 217	1 974 515
Finansiella kostnader	104 961	101 392
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-1	0
Ökning av kortfristiga fordringar	30 657	390
Minskning av långfristiga skulder	93 608	93 608
	<b>1 441 443</b>	<b>2 169 905</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 766 530</b>	<b>1 685 828</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>80 701</b>	<b>-708 614</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våren 2022 beskärdes de flesta träden på framsidan av fastigheterna. Detta för undvika olyckor när grenar kommer för nära husfasaderna, och tyngs ned över gång- och körbanan. Beskärningen bidrar även till trädens välmående och livslängd. På hösten återkom entreprenören för att ta bort stubbar från baksidan av husen. I samband med detta har vi lagt ut nytt gräs, och hoppas få en välmående gräsmatta.

Runt midsommar började vi med separat sophantering för matavfall, något som från årsskiftet 2022/2023 är obligatoriskt för boende i Stockholms stad. Sopkärl finns än så länge på sidan av sopboden. Det är styrelsen som ansvarar för att beställa fler matavfallspåsar, och ställer löpande fram fler påsar i tvättstugorna. Boende skall därför kontakta styrelsen när påsarna tar slut.

På hösten genomfördes balkongbesiktning. Resultatet var att balkongerna är i gott skick.

Under året har vi bytt källardörrar i Tåkern 1.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	786	786	784	778
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 248	1 248	1 245	1 264
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 347	5 406	5 466	5 526
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	20	18	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	211	186	163	174
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	30	28	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	65	62	65	90
Soliditet (%)	66	66	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-414	-899	74	-192
Nettoomsättning (tkr)	1 427	1 421	1 404	1 387

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 612 m<sup>2</sup> bostäder och 15 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 349 628	0	0	18 349 628
Upplåtelseavgifter	3 212 873	0	0	3 212 873
Fond för yttre underhåll	477 547	195 189	-863 746	1 146 104
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 040 048</b>	<b>195 189</b>	<b>-863 746</b>	<b>22 708 605</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 930 940	-195 189	-35 362	-4 700 389
Årets resultat	-414 490	-414 490	899 108	-899 108
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 345 430</b>	<b>-609 679</b>	<b>863 746</b>	<b>-5 599 497</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 694 619</b>	<b>-414 490</b>	<b>0</b>	<b>17 109 108</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-414 490
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 735 751
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 189
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 345 430</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	194 750
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 150 680</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 427 453	1 420 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 311	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 474 764</b>	<b>1 420 973</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-980 963	-1 782 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 506	-136 349
Personalkostnader	Not 6	-52 748	-55 194
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-576 923	-244 651
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 789 140</b>	<b>-2 219 166</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-314 376</b>	<b>-798 193</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 848	477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 961	-101 392
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-100 113</b>	<b>-100 915</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-414 490</b>	<b>-899 108</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-414 490</b>	<b>-899 108</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,14	23 572 414	24 149 337
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>23 572 414</b>	<b>24 149 337</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>23 575 214</b>	<b>24 152 137</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 841 399	1 759 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	29 631	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 871 030</b>	<b>1 759 672</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 871 031</b>	<b>1 759 672</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 446 245</b>	<b>25 911 809</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 562 501	21 562 501
Fond för yttre underhåll	Not 12	477 547	1 146 104
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 040 048</b>	<b>22 708 605</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 930 940	-4 700 389
Årets resultat		-414 490	-899 108
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 345 430</b>	<b>-5 599 497</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 694 619</b>	<b>17 109 108</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 059 524	5 953 138
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 059 524</b>	<b>5 953 138</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 329 438	2 529 432
Leverantörsskulder		48 281	75 413
Skatteskulder		96 466	93 496
Övriga skulder		15 039	15 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	202 878	136 183
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 692 102</b>	<b>2 849 563</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 446 245</b>	<b>25 911 809</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	0	167 år
Standardförbättringar	0	30 år
Elanläggning	0	30 år
Ventilation	0	30 år
Fjärrvärme	0	30 år
Fastighetsförbättringar	0	30 år
Stomme och grund	100 år	0
Yttertak	40 år	0
Fasader/balkonger	40 år	0
Fönster/dörrar och portar	60 år	0
Stomkomplettering förening	50 år	0
Stomkomplettering medlem	50 år	0
Stamledningar VA	50 år	0
Värmesystem	50 år	0
Luftbehandlingssystem	30 år	0
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	0
Utemiljö allmänt	25 år	0

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	1 233 199	1 233 199
	Hyror bostäder	63 384	63 384
	Hyror lokaler	9 000	9 000
	Hyror parkering	36 000	36 000
	Hyror förråd	23 610	27 703
	Bredbandsintäkter	50 040	50 040
	Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
	Avgift andrahandsuthyrning	4 428	1 587
	Öresutjämning	64	60
		<b>1 427 453</b>	<b>1 420 973</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	32 000	0
	Övriga intäkter	15 311	0
		<b>47 311</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 195	74 788
	Städning entreprenad	18 216	19 734
	Gemensamma utrymmen	5 279	43 063
	Gård	3 297	697
	Serviceavtal	4 021	3 958
	Förbrukningsmateriel	7 943	3 358
	Brandskydd	0	15 938
		<b>76 951</b>	<b>161 536</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	10 188	32 346
	Lås	1 680	0
	VVS	0	14 290
	Värmeanläggning/undercentral	-20 000	0
	Elinstallationer	7 521	10 907
	Fönster	11 566	29 163
		<b>10 955</b>	<b>86 706</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	74 800	0
	VVS	119 950	0
	Elinstallationer	0	863 746
		<b>194 750</b>	<b>863 746</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	37 394	32 301
	Värme	343 269	301 981
	Vatten	50 531	48 763
	Sophämtning/renhållning	28 546	24 780
		<b>459 740</b>	<b>407 825</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	26 583	37 265
	Tomträttsavgäld	105 875	119 700
	Kabel-TV	6 832	8 926
	Bredband	50 040	50 040
		<b>189 330</b>	<b>215 931</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>49 238</b>	<b>47 228</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>980 963</b>	<b>1 782 972</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	939	938
	Revisionsarvode extern revisor	15 375	15 298
	Föreningskostnader	450	4 538
	Fritids- och trivselkostnader	782	59
	Förvaltningsarvode	98 826	96 688
	Administration	15 814	2 499
	Konsultarvode	41 000	10 594
	Tidningar facklitteratur	0	495
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 320	5 240
		<b>178 506</b>	<b>136 349</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	41 999	42 000
	Sociala kostnader	10 749	13 194
		<b>52 748</b>	<b>55 194</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	0	147 894
	Stomme och grund K3	218 535	0
	Yttertak K3	27 583	0
	Fasader/balkonger K3	37 880	0
	Fönster/dörrar och portar K3	25 256	0
	Stomkomplettering förening K3	44 053	0
	Stomkomplettering medlem K3	79 846	0
	Stamledningar VA K3	27 583	0
	Värmesystem K3	33 099	0
	Luftbehandlingssystem K3	36 777	0
	Förbättringar	0	96 757
	Fastighetsel inkl. svagström K3	22 066	0
	Utemiljö allmänt K3	24 245	0
		<b>576 923</b>	<b>244 651</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 551 901	27 551 901
	Nyanskaffningar	-1	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 551 900</b>	<b>27 551 901</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 402 564	-3 157 913
	Årets avskrivningar enligt plan	-576 923	-244 651
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 979 487</b>	<b>-3 402 564</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 572 414</b>	<b>24 149 337</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 063 000	26 054 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	19 800 000
		<b>65 063 000</b>	<b>45 854 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	65 000 000	45 800 000
	Lokaler	63 000	54 000
		<b>65 063 000</b>	<b>45 854 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	64 229	63 203
	Klientmedel hos SBC	711 801	635 361
	Fordringar	10 641	10 641
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 467
		<b>1 841 399</b>	<b>1 759 672</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	13 291	0
	Kabel-TV	2 515	0
	Tomträttsavgäld	13 825	0
		<b>29 631</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 146 104	867 128
	Reservering enligt stadgar	195 189	283 079
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-863 746	-4 103
	<b>Vid årets slut</b>	<b>477 547</b>	<b>1 146 104</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Swedbank	0,920 %	2 713 700	2 713 700	2025-11-25
	Swedbank	3,610 %	2 435 824	2 435 824	2026-11-25
	Swedbank	0,930 %	1 309 438	1 383 046	2023-08-25
	Swedbank	1,060 %	1 930 000	1 950 000	2024-06-19
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 388 962</b>	<b>8 482 570</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 329 438	-2 529 432	
			<b>7 059 524</b>	<b>5 953 138</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 920 922 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 625 000	12 625 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	3 074	0
	Värme	45 973	0
	Vatten	4 807	8 145
	Sophämtning	4 554	0
	Ränta	17 629	13 254
	Avgifter och hyror	126 841	114 784
		<b>202 878</b>	<b>136 183</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 planerar vi att genomföra byte av kall- och varmvattenrör i källaren i Tåkern 1. Detta kommer främst påverka avloppsstammar och tvättstugan. Mer information kommer.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Bengt Andersson  
Ordförande

Linnea Rebecka Svärd  
Kassör

Erik Dahlrot  
Ledamot

Matilda Susanna Margareta Hållén  
Ledamot

Amanda Sofia Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tåkern  
1 & 2, org.nr 769602-3956.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Tåkern 1 & 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2022 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

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

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tåkern  
1 & 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm / 2023

Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 320 000	1 233 199	1 233 000
Hyror bostäder	67 410	63 384	63 000
Hyror lokaler	9 000	9 000	9 000
Hyror parkering	36 000	36 000	36 000
Hyror förråd	22 000	23 610	25 000
Bredbandsintäkter	50 000	50 040	50 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 728	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 428	0
Öresutjämning	0	64	0
Försäkringersättning	0	32 000	0
Övriga intäkter	0	15 311	0
	<b>1 504 410</b>	<b>1 474 764</b>	<b>1 416 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-3 000	0	-3 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-38 195	0
Snöröjning/sandning	0	0	-1 000
Städning entreprenad	-22 000	-18 216	-16 000
Myndighetstillsyn	0	0	-12 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-5 279	-2 000
Garage/parkering	0	0	-1 000
Gård	-1 000	-3 297	-1 000
Serviceavtal	-5 000	-4 021	-5 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-7 943	-6 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 000
	<b>-42 000</b>	<b>-76 951</b>	<b>-49 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-84 000
Tvättstuga	-10 000	-10 188	-50 000
Lås	0	-1 680	0
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	20 000	-10 000
Elinstallationer	0	-7 521	0
Fönster	0	-11 566	0
	<b>-35 000</b>	<b>-10 955</b>	<b>-144 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-74 800	0
VVS	-100 000	-119 950	0
	<b>-100 000</b>	<b>-194 750</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-50 000	-37 394	-32 000
Värme	-333 000	-343 269	-277 000
Vatten	-54 000	-50 531	-46 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-28 546	-23 000
	<b>-465 000</b>	<b>-459 740</b>	<b>-378 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-42 000	-26 583	-39 000
Tomträttsavgäld	-120 000	-105 875	-120 000
Kabel-TV	-10 000	-6 832	-10 000
Bredband	-56 000	-50 040	-53 000
	<b>-228 000</b>	<b>-189 330</b>	<b>-222 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 000	-49 238	-45 000
	<b>-52 000</b>	<b>-49 238</b>	<b>-45 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-939	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 375	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-500	-782	0
Förvaltningsarvode	-107 000	-98 826	-100 000
Administration	-3 000	-15 814	-5 000
Konsultarvode	0	-41 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 320	-6 000
	<b>-135 500</b>	<b>-178 506</b>	<b>-128 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-52 000	-41 999	-52 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-10 749	-13 000
	<b>-65 000</b>	<b>-52 748</b>	<b>-65 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-148 000	0	-148 000
Stomme och grund K3	0	-218 535	0
Yttertak K3	0	-27 583	0
Fasader/balkonger K3	0	-37 880	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-25 256	0
Stomkomplettering förening K3	0	-44 053	0
Stomkomplettering medlem K3	0	-79 846	0
Stamledningar VA K3	0	-27 583	0
Värmesystem K3	0	-33 099	0
Luftbehandlingssystem K3	0	-36 777	0
Förbättringar	-97 000	0	-97 000
Fastighetsl inkl. svagströ K3	0	-22 066	0
Utemiljö allmänt K3	0	-24 245	0
	<b>-245 000</b>	<b>-576 923</b>	<b>-245 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 367 500</b>	<b>-1 789 140</b>	<b>-1 276 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>136 910</b>	<b>-314 376</b>	<b>140 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	66	0
Låneräntor	-170 000	-104 924	-171 000
Övriga räntekostnader	0	-37	0
	<b>-170 000</b>	<b>-100 113</b>	<b>-171 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-33 090</b>	<b>-414 490</b>	<b>-31 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)