



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tåkern 1 & 2



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tåkern 1 & 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 vara oförändrade närmaste året.

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 Gunnar Börje Andersson	Ordförande	Ställer upp för omval
Linnea Rebecka Svärd	Kassör	
Erik Nils Olov Dahlrot	Ledamot	
Matilda Susanna Margareta Hällén	Ledamot	
Johanna Birgitta Kristina Wallin	Ledamot	
Kurt Adam Bruce	Suppleant	
Erkki Tapani Paananen	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Gunnar Börje Andersson och Johanna Birgitta Kristina Wallin.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

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.

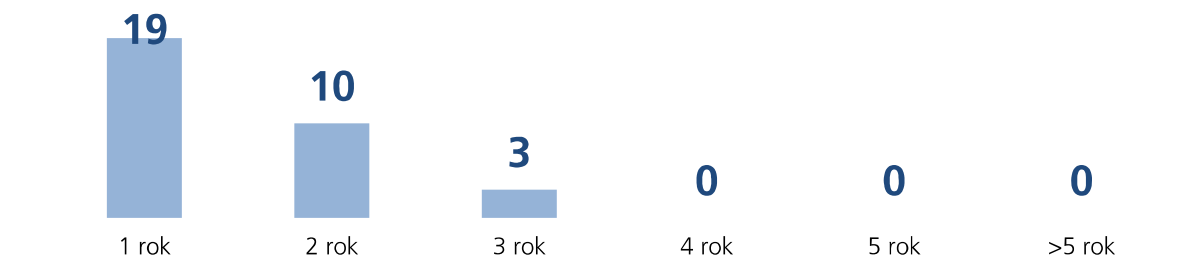
Fastigheternas värdeår är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 627 m², varav 1 612 m² utgör boyta 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 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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)
Ny dränering	2013	Tåkern 1
Ommålning och ny maskinpark i tvättstugor	2013	Tåkern 1&2
Indraget fiber	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
Balkong, besiktning	2022	Tåkern 1&2
Avloppsstammar, spolning	2022	Tåkern 1&2
Tvättstuga, maskinkomplettering	2022	Tåkern 1&2
Trapphus, målning	2023	Tåkern 1&2
Källare, målning	2023	Tåkern 1&2
Sockel, puts, fasad	2024	Tåkern 1&2
Ventilation, rensning kanaler	2025	Tåkern 1&2
Balkongräcken, smide, rostskydd/målning	2025	Tåkern 1&2
Tvättstuga, torktumlare, byte	2025	Tåkern 1&2
Ventilation, OVK-besiktning	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	Veolia Recycling
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

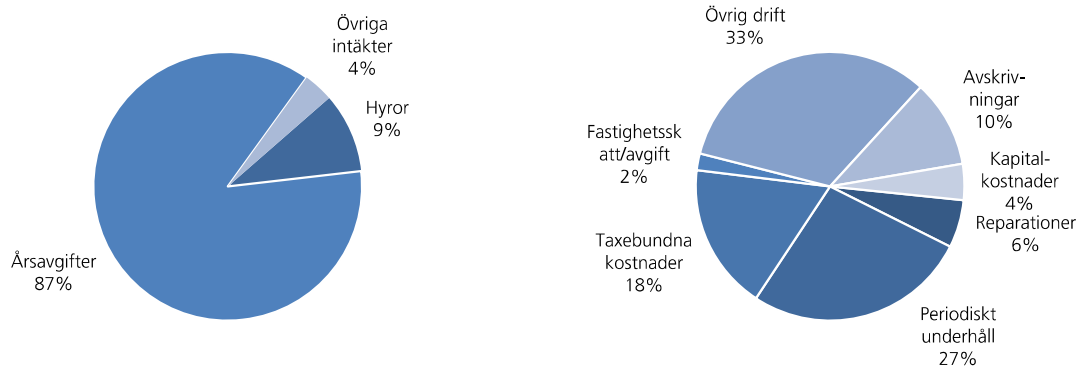
Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 394 443	2 193 172
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 420 973	1 404 259
Finansiella intäkter	477	45
Ökning av kortfristiga skulder	39 840	0
	1 461 290	1 404 304
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 974 515	979 714
Finansiella kostnader	101 392	106 391
Ökning av kortfristiga fordringar	390	10 987
Minskning av långfristiga skulder	93 608	93 608
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 334
	2 169 905	1 203 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 685 828	2 394 443
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-708 614	201 271

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året monterade vi galler på källarfönstren i Tåkern 1, som en säkerhetsåtgärd.

På våren sjösatte vi föreningens hemsida - brftakern.bostadsrattarna.se - och har sedan dess utvecklat den. Där finns mycket information om föreningen, t.ex. kontaktuppgifter, stadgar och trivselregler. Där finns mycket information om det praktiska, t.ex. tvättstugenycklar, cykelrum, parkeringsplatser m.m. Styrelsen uppmuntrar alla medlemmar att besöka hemsidan när man undrar över hur något fungerar, kanske finns svaret där! Ni får även kontakta oss med förslag på sådan information ni tycker saknas. Vi fortsätter att utveckla sidan allteftersom.

Med en brandtekniker genomförde styrelsen en brandskyddsgenomgång av våra fastigheter. Efter det så har dekaler monterats i våra källarvåningar om utrymningsvägar.

Under våren pågick även elarbete i föreningen. Äntligen finns nu trefas/elstigare indragna i samtliga lägenheter. Det innebär att vi har mycket starkare "kräm" in i husen, vilket var på tiden.

Vi valde att hålla vår årsstämma utomhus med hänsyn till smittoläget, och det gick mycket bra med många deltagare. Styrelsen planerar göra om tilltaget även 2022.

Innan vintern kom hade vi trädfällare på plats, som fällde ett antal träd på baksidan av husen, mot parkvägen. Det behövdes då ett antal träd hade grenar som växte in i fasaderna, och vars löv och barr la sig i vattenrännorna vilket orsakade problem. Efter fällningen är det mycket ljusare och öppnare mellan våra hus och parkvägen.

I sluttampen av året hade vi rörfirma på plats för att få ordning på värmen i gavellägenheterna i Borensvägen 28. Det föll väl ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	786	784	778	767
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 248	1 245	1 264	1 290
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 406	5 466	5 526	5 579
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	19	21
Värmekostnad/m ² totalyta	186	163	174	180
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	65	90	108
Soliditet (%)	66	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-899	74	-192	-17
Nettoomsättning (tkr)	1 421	1 404	1 387	1 363

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	1 146 104	283 079	-4 103	867 128
S:a bundet eget kapital	22 708 605	283 079	-4 103	22 429 629
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 700 389	-283 079	77 651	-4 494 961
Årets resultat	-899 108	-899 108	-73 548	73 548
S:a ansamlad förlust	-5 599 497	-1 182 187	4 103	-4 421 413
S:a eget kapital	17 109 108	-899 108	0	18 008 216

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-899 108
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 417 310
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 079
summa balanserat resultat	-5 599 497

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

863 746
-4 735 751

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 420 973	1 404 259
Summa rörelseintäkter		1 420 973	1 404 259
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 782 972	-805 582
Övriga externa kostnader	Not 4	-136 349	-118 938
Personalkostnader	Not 5	-55 194	-55 194
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-244 651	-244 651
Summa rörelsekostnader		-2 219 166	-1 224 365
RÖRELSERESULTAT		-798 193	179 894
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		477	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 392	-106 391
Summa finansiella poster		-100 915	-106 346
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-899 108	73 548
ÅRETS RESULTAT		-899 108	73 548

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,12	24 149 337	24 393 988
Summa materiella anläggningstillgångar	24 149 337	24 393 988
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 152 137	24 396 788
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 759 672	2 467 890
Summa kortfristiga fordringar	1 759 672	2 467 896
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 759 672	2 467 897
SUMMA TILLGÅNGAR	25 911 809	26 864 685

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 562 501	21 562 501
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 146 104	867 128
Summa bundet eget kapital		22 708 605	22 429 629
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 700 389	-4 494 961
Årets resultat		-899 108	73 548
Summa ansamlad förlust		-5 599 497	-4 421 413
SUMMA EGET KAPITAL		17 109 108	18 008 216
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 953 138	8 482 570
Summa långfristiga skulder		5 953 138	8 482 570
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 529 432	93 608
Leverantörsskulder		75 413	35 042
Skatteskulder		93 496	90 872
Övriga skulder		15 039	15 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	136 183	139 341
Summa kortfristiga skulder		2 849 563	373 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 911 809	26 864 685

Noter

Belopp anges i svenska 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.

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 233 199	1 230 146
Hyror bostäder	63 384	63 227
Hyror lokaler	9 000	9 000
Hyror parkering	36 000	33 000
Hyror förråd	27 703	16 994
Bredbandsintäkter	50 040	50 040
Avgift andrahandsuthyrning	1 587	1 813
Öresutjämnning	60	39
	1 420 973	1 404 259

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	2 613
	Fastighetskötsel gård beställning	74 788	0
	Städning entreprenad	19 734	15 180
	Städning enligt beställning	0	3 036
	Myndighetstillsyn	0	10 990
	Gemensamma utrymmen	43 063	0
	Gård	697	614
	Serviceavtal	3 958	3 889
	Förbrukningsmateriel	3 358	4 573
	Brandskydd	15 938	0
	Fordon	0	160
		161 536	41 055
	Reparationer		
	Tvättstuga	32 346	0
	Entré/trapphus	0	14 884
	Lås	0	8 733
	VVS	14 290	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	17 933
	Elinstallationer	10 907	5 541
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	88 688
	Fönster	29 163	0
		86 706	135 779
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	4 103
	Elinstallationer	863 746	0
		863 746	4 103
	Taxebundna kostnader		
	El	32 301	29 925
	Värme	301 981	265 772
	Vatten	48 763	45 555
	Sophämtning/renhållning	24 780	21 974
		407 825	363 226
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 265	36 567
	Tomträttsavgäld	119 700	119 700
	Kabel-TV	8 926	8 844
	Bredband	50 040	50 040
		215 931	215 151
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 228	46 268
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 782 972	805 582

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 298	14 569
	Föreningskostnader	4 538	738
	Fritids- och trivselkostnader	59	0
	Förvaltningsarvode	96 688	94 620
	Administration	2 499	3 821
	Konsultarvode	10 594	0
	Tidningar facklitteratur	495	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 240	5 190
		136 349	118 938
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 000	41 999
	Sociala kostnader	13 194	13 195
		55 194	55 194
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	147 894	147 894
	Förbättringar	96 757	96 757
		244 651	244 651

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-3 157 913	-2 913 261
	Årets avskrivningar enligt plan	-244 651	-244 651
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 402 564	-3 157 913
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 149 337	24 393 988
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 054 000	26 054 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
		45 854 000	45 854 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 800 000	45 800 000
	Lokaler	54 000	54 000
		45 854 000	45 854 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	63 203	62 807
	Klientmedel hos SBC	635 361	2 175 157
	Placeringskonto hos SBC	0	219 285
	Fordringar	10 641	10 641
	Räntekonto hos SBC	1 050 467	0
		1 759 672	2 467 890
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	867 128	832 621
	Reservering enligt stadgar	283 079	283 079
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-4 103	-248 572
	Vid årets slut	1 146 104	867 128

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,920 %	2 713 700	2 713 700	2025-11-25
Swedbank	1,740 %	2 435 824	2 435 824	2022-11-25
Swedbank	0,930 %	1 383 046	1 456 654	2023-08-25
Swedbank	1,060 %	1 950 000	1 970 000	2024-06-19
Summa skulder till kreditinstitut		8 482 570	8 576 178	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 529 432	-93 608	
		5 953 138	8 482 570	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 014 530 kr.

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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	12 625 000	12 625 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Vatten	8 145	7 595
Ränta	13 254	9 223
Avgifter och hyror	114 784	122 523
	136 183	139 341

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att under 2022 genomföra balkongbesiktningen som sköts upp tidigare år p.g.a. covid-19. Då läget är som det är, får vi återkomma i frågan längre fram.

På våren planerar vi beskärning av de träd som är ut mot gatan, då en del av dem har grenar som hänger över gångbanan och parkerade bilar på ett osäkert sätt. Ingen fällning av träd planeras. Beskärning är också ett sätt att vårda träden. En del av dem mår i nuläget inte så bra, och kan förhoppningsvis kan leva upp på nytt på detta vis.

På årsstämman 2021 tog medlemmar upp olika önskemål om tvättstugornas utbud. Vi skall därför se över möjligheten att installera ytterligare en tvättmaskin i Tåkern 2, och lakansträckare i Tåkern 1.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Bengt Gunnar Börje Andersson
Ordförande

Linnea Rebecka Svärd
Kassör

Erik Nils Olov Dahlrot
Ledamot

Matilda Susanna Margareta Hällén
Ledamot

Johanna Birgitta Kristina Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 / 2022

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 233 000	1 233 199	1 233 000
Hyror bostäder	63 000	63 384	63 000
Hyror lokaler	9 000	9 000	9 000
Hyror parkering	36 000	36 000	36 000
Hyror förråd	25 000	27 703	16 000
Bredbandsintäkter	50 000	50 040	50 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 587	0
Öresutjämning	0	60	0
	1 416 000	1 420 973	1 407 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-3 000	0	-2 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-74 788	0
Snöröjning/sandning	-1 000	0	-1 000
Städning entreprenad	-16 000	-19 734	-16 000
Myndighetstillsyn	-12 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-43 063	-1 000
Garage/parkering	-1 000	0	0
Gård	-1 000	-697	-2 000
Serviceavtal	-5 000	-196 377	0
Förbrukningsmateriel	-6 000	-3 358	-4 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-3 000
Brandskydd	0	-15 938	0
	-49 000	-353 955	-29 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-84 000	0	-45 000
Tvättstuga	-50 000	-32 346	0
Lås	0	0	-1 000
VVS	0	-14 290	0
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	0	0
Elinstallationer	0	-58 315	0
Fönster	0	-29 163	0
	-144 000	-134 114	-46 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	0	-200 000
Elinstallationer	0	-623 919	-600 000
	0	-623 919	-800 000
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-32 301	-33 000
Värme	-277 000	-301 981	-296 000
Vatten	-46 000	-48 763	-44 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-24 780	-19 000
	-378 000	-407 825	-392 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-37 265	-35 000
Tomträttsavgäld	-120 000	-119 700	-120 000
Kabel-TV	-10 000	-8 926	-10 000
Bredband	-53 000	-50 040	-53 000
	-222 000	-215 931	-218 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 000	-47 228	-45 000
	-45 000	-47 228	-45 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-938	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 298	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-4 538	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-59	-1 000
Förvaltningsarvode	-100 000	-96 688	-98 000
Administration	-5 000	-2 499	-5 000
Konsultarvode	0	-10 594	0
Tidningar facklitteratur	0	-495	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 240	-6 000
	-128 000	-136 349	-129 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-52 000	-42 000	-42 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-13 194	-13 000
	-65 000	-55 194	-55 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-148 000	-147 894	-148 000
Förbättringar	-97 000	-96 757	-97 000
	-245 000	-244 651	-245 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 276 000	-2 219 166	-1 959 000
RÖRELSERESULTAT	140 000	-798 193	-552 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	467	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Låneräntor	-171 000	-101 392	-171 000
	-171 000	-100 915	-171 000
RESULTAT	-31 000	-899 108	-723 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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