

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tåkern 1 & 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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
Linnea Rebecka Svärd	Kassör
Matilda Susanna Margareta Hållén	Ledamot
Johanna Birgitta Kristina Wallin	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 Hållén, Erkki Tapani Paananen och Linnea Rebecka Svärd.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Lina Tidström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

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.

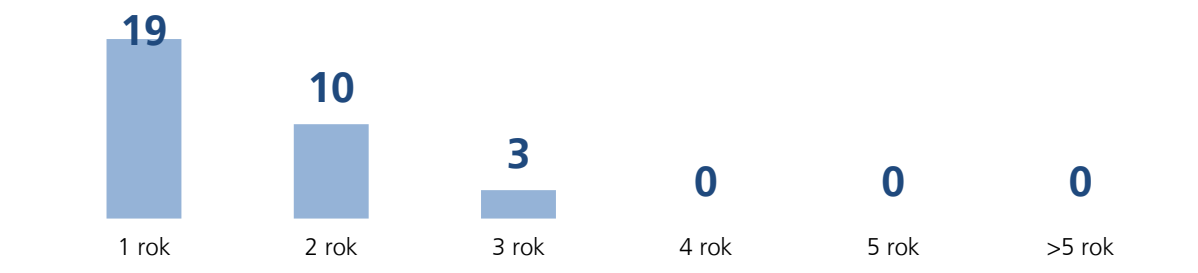
Fastigheternas värdeår är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 627 m², varav 1 612 m² utgör 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
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
Ny dränering	2013	Tåkern 1
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
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
Elstammar	2021	Tåkern 1&2
Termostatventil, byte	2021	Tåkern 1&2
Balkongräcken, smide, rostskydd/målning	2022	Tåkern 1&2
Avloppsstammar, spolning	2022	Tåkern 1&2
Trapphus, målning	2023	Tåkern 1&2
Källare, målning	2023	Tåkern 1&2
Sockel, puts, fasad	2024	Tåkern 1&2
Ventilation, OVK-besiktning	2025	Tåkern 1&2
Ventilation, rensning kanaler	2025	Tåkern 1&2
Tvättstuga, mangel, byte	2025	Tåkern 1&2
Tvättstuga, torktumlare, byte	2025	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	ComHem
Värmejour	Caverion
Städfirma	ABSS
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Tomträttsavtal	Exploateringskontoret Stockholm Stad
Elnätsleverantör	Ellevio
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall

Föreningens ekonomi

Fortsatt stabil, vi satsar på att bygga upp en bra ekonomisk grund med stöd av underhållsplanen. Styrelsen är även medveten om att inte ha för hög hyresnivå per kvadratmeter. De kostnader som nu uppstår pga underhåll anser vi höjer standarden och värdet på fastigheterna och de enskilda lägenheterna.

Under 2020 höjdes hyrorna för de extra förråd som går att hyra. De kostar fr.o.m. 1 oktober 2020 30 kronor/kvadratmeter per månad.

2020-04-01 höjdes hyrorna för parkeringsplatserna till 750 kr/månad.

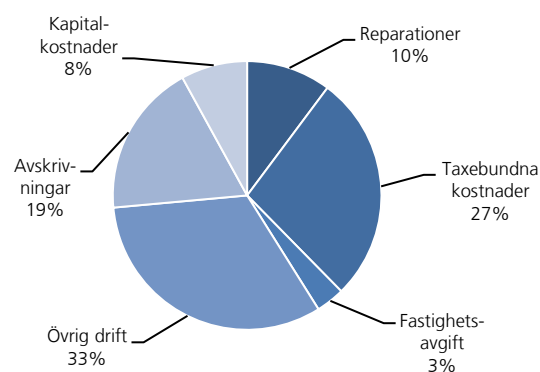
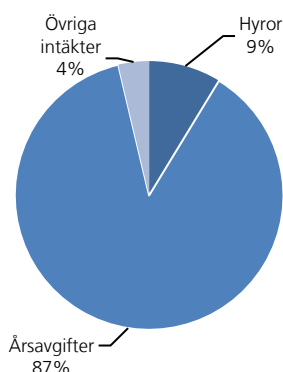
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 193 172	2 204 220
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 404 259	1 387 022
Finansiella intäkter	45	5
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 315
	1 404 304	1 413 342
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	979 714	1 187 789
Finansiella kostnader	106 391	146 717
Ökning av kortfristiga fordringar	10 987	0
Minskning av långfristiga skulder	93 608	83 608
Minskning av kortfristiga skulder	12 334	6 276
	1 203 033	1 424 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 394 443	2 193 172
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	201 271	-11 049

*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 1 429 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

Coronapandemin gjorde att vi höll vår årsstämma utomhus. Av samma anledning valde styrelsen även att ställa in gårdsstädningarna både höst och vår. .

Byte av portkodsdosor och låskolvar i ytterportarna.

Expansionskärl i båda undercentralerna byttes ut.

Planerade besiktningar av balkongerna sköts upp från 2020, pga pandemin. Det finns senarelagt i underhållsplanen.

Under 2020 höjdes hyrorna för de extra förråd som går att hyra. De kostar fr.o.m. 1 oktober 2020 30 kronor/kvadratmeter per månad.

2020-04-01 höjdes hyrorna för parkeringsplatserna till 750 kr/månad.

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: 35

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	784	778	767	779
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 245	1 264	1 290	620
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 466	5 526	5 579	6 499
Elkostnad/m ² totalyta	18	19	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	163	174	180	177
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	90	108	95
Soliditet (%)	67	67	67	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	74	-192	-17	32
Nettoomsättning (tkr)	1 404	1 387	1 363	1 341

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	867 128	283 079	-248 572	832 621
S:a bundet eget kapital	22 429 629	283 079	-248 572	22 395 122
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 494 961	-283 079	56 441	-4 268 323
Årets resultat	73 548	73 548	192 131	-192 131
S:a ansamlad förlust	-4 421 413	-209 531	248 572	-4 460 454
S:a eget kapital	18 008 216	73 548	0	17 934 668

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	73 548
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 211 882
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-283 079</u>
summa balanserat resultat	-4 421 413

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>4 103</u>
att i ny räkning överförs	-4 417 310

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 404 259	1 387 022
Summa rörelseintäkter		1 404 259	1 387 022
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-805 582	-1 011 810
Övriga externa kostnader	Not 4	-118 938	-120 784
Personalkostnader	Not 5	-55 194	-55 194
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-244 651	-244 651
Summa rörelsekostnader		-1 224 365	-1 432 440
RÖRELSERESULTAT		179 894	-45 419
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 391	-146 717
Summa finansiella poster		-106 346	-146 712
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		73 548	-192 131
ÅRETS RESULTAT		73 548	-192 131

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,12	24 393 988	24 638 640
Summa materiella anläggningstillgångar	24 393 988	24 638 640
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 396 788	24 641 440
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 467 890	2 255 639
Summa kortfristiga fordringar	2 467 896	2 255 639
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	0
Summa kassa och bank	0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 467 897	2 255 639
SUMMA TILLGÅNGAR	26 864 685	26 897 079

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 562 501	21 562 501
Fond för yttre underhåll	Not 10	867 128	832 621
Summa bundet eget kapital		22 429 629	22 395 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 494 961	-4 268 323
Årets resultat		73 548	-192 131
Summa fritt eget kapital		-4 421 413	-4 460 454
SUMMA EGET KAPITAL		18 008 216	17 934 668
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 482 570	8 576 178
Summa långfristiga skulder		8 482 570	8 576 178
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	93 608	93 608
Leverantörsskulder		35 042	51 942
Skatteskulder		90 872	88 868
Övriga skulder		15 036	15 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	139 341	136 776
Summa kortfristiga skulder		373 899	386 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 864 685	26 897 079

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 230 146	1 220 988
Hyor bostäder	63 227	62 757
Hyor lokaler	9 000	10 545
Hyor parkering	33 000	24 000
Hyor förråd	16 994	15 191
Bredbandsintäkter	50 040	50 040
Avgift andrahandsuthyrning	1 813	3 488
Öresutjämning	39	13
	1 404 259	1 387 022

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	2 613	3 806
	Städning entreprenad	15 180	19 227
	Städning enligt beställning	3 036	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 750
	Myndighetstillsyn	10 990	0
	Gård	614	1 622
	Serviceavtal	3 889	0
	Förbrukningsmateriel	4 573	4 607
	Fordon	160	160
		41 055	48 172
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	6 621
	Entré/trapphus	14 884	0
	Lås	8 733	0
	VVS	0	19 881
	Värmeanläggning/undercentral	17 933	21 134
	Ventilation	0	5 750
	Elinstallationer	5 541	28 725
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	88 688	0
		135 779	82 111
	Periodiskt underhåll		
	Lås	4 103	60 093
	VVS	0	188 479
		4 103	248 572
	Taxebundna kostnader		
	El	29 925	31 678
	Värme	265 772	283 564
	Vatten	45 555	43 399
	Sophämtning/renhållning	21 974	18 145
		363 226	376 786
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 567	33 093
	Tomträttsavgäld	119 700	119 700
	Kabel-TV	8 844	8 732
	Bredband	50 040	50 040
		215 151	211 565
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 268	44 604
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	805 582	1 011 810
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	738	2 822
	Fritids- och trivselkostnader	0	728
	Förvaltningsarvode	94 620	93 182
	Administration	3 821	2 570
	Föreningsavgifter	0	1 844
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		118 938	120 784

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 999	42 000
	Sociala kostnader	13 195	13 194
		55 194	55 194
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	147 894	147 894
	Förbättringar	96 757	96 757
		244 651	244 651
Not 7	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-2 913 261	-2 668 610
	Årets avskrivningar enligt plan	-244 651	-244 651
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 157 913	-2 913 261
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 393 988	24 638 640
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	62 807	62 467
	Klientmedel hos SBC	2 175 157	1 973 887
	Placeringskonto hos SBC	219 285	219 285
	Fordringar	10 641	0
		2 467 890	2 255 639

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	832 621	549 542
	Reservering enligt stadgar	283 079	283 079
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-248 572	0
	Vid årets slut	867 128	832 621

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	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 %	1 456 654	1 530 262	2023-08-25
	Swedbank	1,060 %	1 970 000	1 990 000	2024-06-19
	Summa skulder till kreditinstitut		8 576 178	8 669 786	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-93 608	-93 608	
			8 482 570	8 576 178	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 108 138 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 625 000	12 625 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	7 595	7 249
	Ränta	9 223	21 454
	Avgifter och hyror	122 523	108 073
		139 341	136 776

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2021 planerar vi ett större arbete i fastigheterna, nya elanslutningar. Från enfas till trefas. Det kommer förstärka vår el vilket förhoppningsvis gör att elen inte går lika ofta, då vi får ett modernt elsystem. Detta kommer att vara en stor kostnad, men det förbättrar standarden i samtliga lägenheter. Täckning för denna kostnad finns i vårt befintliga kapital. Elektriker kommer behöva ha tillgång till samtliga lägenheter någon gång under arbetet. Vi återkommer med datum och mer detaljerad information.

Vi fortsätter med värmearbete i Tåkern 2.

Galler monteras på källarfönster i Tåkern 1.

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den / 2021

Bengt Gunnar Börje Andersson
Ordförande

Linnea Rebecka Svärd
Kassör

Matilda Susanna Margareta Hällén
Ledamot

Johanna Birgitta Kristina Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Carina Toresson
Extern revisor