



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Tåkern 1 & 2

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tåkern 1 & 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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 2036.
- 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 2015-08-28 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

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

Justina Gudelyte	Suppleant
Malin Erica Lindberg	Suppleant

Avgick i samband med flytt 190226

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

Justina Gudelyte, Malin Erica Lindberg, Ebba Charlotte Nordlund och Linnea Rebecka Svärd.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Toresson  
Ralf Toresson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Toresson Revision AB  
Toresson Revision AB

### Valberedning

Adam Bruce  
Lina Tidström

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

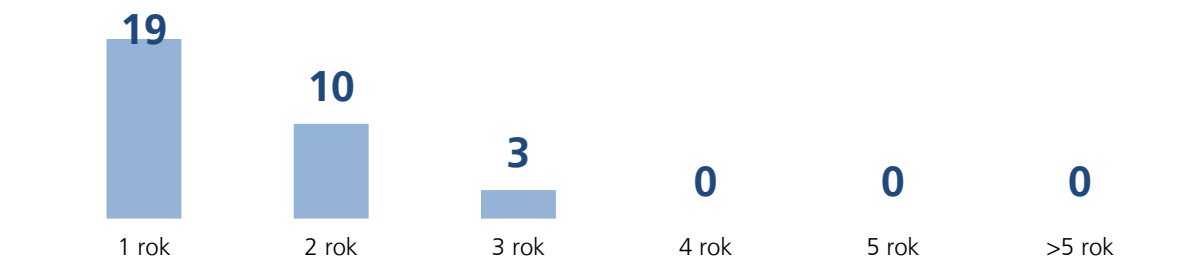
Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 627 m<sup>2</sup>, varav 1 612 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta 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 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Anläggningsarbete gård	2017	
Radonåtgärder	2017	
Installation fiber till lgh	2016	Tåkern 1&2
Gipsning och målning av samtliga lgh tak	2014	Tåkern 1&2
Indraget fiber	2013	Tåkern 1&2
Ommålning och ny maskinpark i tvättstugor	2013	Tåkern 1&2
Ny dränering	2013	Tåkern 1
OVK. Installation av skorsten och fläkt på badrumsstam 30:an	2013 - 2014	Tåkern 1 (30:an)
Ommålning cykelrum och intilliggande förråd	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
Avloppsstammar, källare, byte	2019	Tåkern 1&2
Ventilation, OVK-besiktning	2019	Tåkern 1&2
Ventilation, rensning kanaler	2019	Tåkern 1&2
Värme, injustering av värme	2019	Tåkern 1&2
Energideklaration	2019	Tåkern 1&2
Balkongräcken, smide, rostskydd/målning	2020	Tåkern 1&2
Avloppsstammar, spolning	2020	Tåkern 1&2
Termostatventil, byte	2021	Tåkern 1&2
Elstammar	2021	Tåkern 1&2
Sockel, puts, fasad	2022	Tåkern 1&2
Trapphus, målning	2023	Tåkern 1&2
Källare, målning	2023	Tåkern 1&2

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Föreningens ekonomi

Budgeten baseras på underhållsplanen för samma tidsspänn.

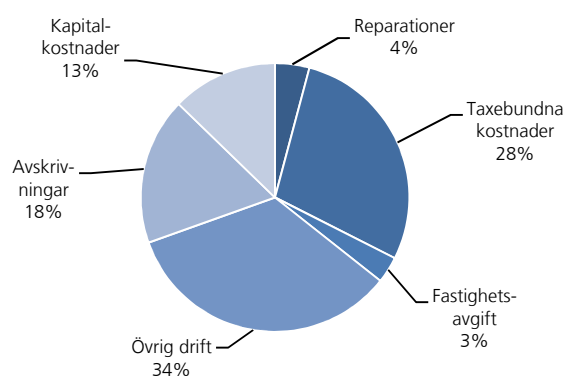
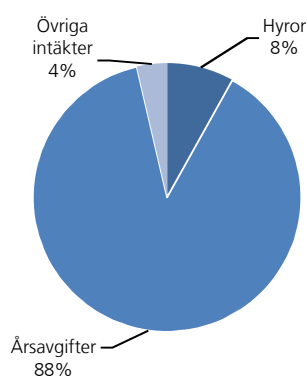
Styrelsen har för avsikt att under året göra en större amortering av existerande lån med vinst från lägenhetsförsäljning.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>541 426</b>	<b>1 708 720</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 363 188	1 347 188
Finansiella intäkter	55	-154
Medlemsinsatser	2 510 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	926 392
Ökning av kortfristiga skulder	70	0
	<b>3 873 313</b>	<b>2 273 426</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	959 563	977 674
Finansiella kostnader	176 003	154 114
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 228 282
Ökning av kortfristiga fordringar	1 345	43 505
Minskning av långfristiga skulder	1 073 608	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 146
	<b>2 210 519</b>	<b>3 440 720</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 204 220</b>	<b>541 426</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 662 794</b>	<b>-1 167 294</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 1 337 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

Lägenhet 113 byggdes klart och såldes.

Städfirma anlätades till städning av trapphus och tvättstugor.

Avgiften för p-platserna marknadsanpassades.

Renovering av lägenhet och trapphus efter branden i mars.

Cykelramper monterades till cykelrummen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 4 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	767	779	757	715
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 290	620	559	587
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 579	6 499	5 887	5 935
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	21	17	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	180	177	183	177
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	24	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	108	95	93	133
Soliditet (%)	67	61	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-17	32	29	43
Nettoomsättning (tkr)	1 363	1 341	1 290	1 182

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	641 897	0	17 707 731
Upplåtelseavgifter	3 212 873	1 868 103	0	1 344 770
Fond för yttre underhåll	549 542	283 079	-132 800	399 263
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 112 043</b>	<b>2 793 079</b>	<b>-132 800</b>	<b>19 451 764</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 968 270	-283 079	165 292	-3 850 483
Årets resultat	-16 974	-16 974	-32 492	32 492
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 985 244</b>	<b>-300 053</b>	<b>132 800</b>	<b>-3 817 991</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 126 799</b>	<b>2 493 026</b>	<b>0</b>	<b>15 633 773</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-16 974
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 685 191
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-283 079</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 985 244</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>-3 985 244</b></u>
----------------------------------	--------------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 363 188	1 340 831
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 357
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 363 188</b>	<b>1 347 188</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-722 265	-824 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 233	-127 651
Personalkostnader	Not 6	-55 065	-25 456
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-244 651	-182 755
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 204 214</b>	<b>-1 160 428</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>158 974</b>	<b>186 760</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	-154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 003	-154 114
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 948</b>	<b>-154 268</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-16 974</b>	<b>32 492</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-16 974</b>	<b>32 492</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	24 883 291	25 127 943
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 883 291</b>	<b>25 127 943</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 9</span>	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 886 091</b>	<b>25 130 743</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	112
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	2 293 002	628 751
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 293 002</b>	<b>628 863</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>2 293 002</b>	<b>628 863</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>27 179 094</b>	<b>25 759 606</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 562 501	19 052 501
Fond för yttre underhåll	Not 11	549 542	399 263
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 112 043</b>	<b>19 451 764</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 968 270	-3 850 483
Årets resultat		-16 974	32 492
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 985 244</b>	<b>-3 817 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 126 799</b>	<b>15 633 773</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 679 786	9 753 394
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 679 786</b>	<b>9 753 394</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	73 608	73 608
Leverantörsskulder		52 192	60 212
Skatteskulder		89 049	88 113
Övriga skulder		15 039	15 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	142 621	135 467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>372 509</b>	<b>372 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 179 094</b>	<b>25 759 606</b>

## 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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 203 537	1 178 304
Hyor bostäder	62 757	62 757
Hyor lokaler	12 090	9 112
Hyor parkering	21 387	13 092
Hyor förråd	13 904	18 436
Bredbandsintäkter	49 503	48 372
Avgift andrahandsuthyrning	0	10 769
Öresutjämning	11	-10
	<b>1 363 188</b>	<b>1 340 831</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	6 357
	<b>0</b>	<b>6 357</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	594	0
	Myndighetstillsyn	2 260	20 805
	Gemensamma utrymmen	4 255	0
	Garage	88	0
	Gård	441	8 260
	Förbrukningsmateriel	6 675	0
	Störningsjour och larm	3 708	3 634
		<b>18 021</b>	<b>32 699</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	991	3 355
	Lås	0	5 368
	Värmeanläggning/undercentral	15 063	11 028
	Ventilation	4 394	0
	Bredband	4 995	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 391	0
	Vattenskada	24 592	0
		<b>56 426</b>	<b>19 751</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	15 000
	Installationer	0	35 300
	Mark/gård/utemiljö	0	82 500
		<b>0</b>	<b>132 800</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	34 838	33 415
	Värme	293 653	287 922
	Vatten	42 759	40 909
	Sophämtning/renhållning	20 035	19 083
		<b>391 285</b>	<b>381 329</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 940	34 918
	Tomträttsavgäld	119 700	119 700
	Kabel-TV	8 589	8 544
	Bredband	50 040	50 040
		<b>212 269</b>	<b>213 202</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>44 264</b>	<b>44 785</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>722 265</b>	<b>824 566</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Juridiska åtgärder	0	16 251
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	13 875
	Föreningskostnader	2 402	1 455
	Fritids- och trivselkostnader	744	720
	Förvaltningsarvode	90 343	87 062
	Administration	49 420	2 973
	Konsultarvode	18 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
		<b>182 233</b>	<b>127 651</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	41 900	19 800
	Sociala kostnader	13 165	5 656
		<b>55 065</b>	<b>25 456</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	147 894	147 894
	Förbättringar	96 757	34 861
		<b>244 651</b>	<b>182 755</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 551 901	25 323 619
	Nyanskaffningar	0	2 228 282
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 551 901</b>	<b>27 551 901</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 423 958	-2 241 204
	Årets avskrivningar enligt plan	-244 651	-182 755
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 668 610</b>	<b>-2 423 958</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 883 291</b>	<b>25 127 943</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 948 000	22 402 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
		<b>36 148 000</b>	<b>35 602 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 000 000	35 200 000
	Lokaler	148 000	402 000
		<b>36 148 000</b>	<b>35 602 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	88 782	87 325
	Klientmedel hos SBC	1 984 935	322 141
	Placeringskonto hos SBC	219 285	219 285
		<b>2 293 002</b>	<b>628 751</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	399 263	196 977
	Reservering enligt stadgar	283 079	283 079
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-132 800	-80 793
	<b>Vid årets slut</b>	<b>549 542</b>	<b>399 263</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	1,520 %	2 713 700	2 713 700	2020-11-25
	Swedbank	1,740 %	2 435 824	2 435 824	2022-11-25
	Swedbank	2,450 %	1 603 870	1 677 478	2019-08-23
	Swedbank	2,330 %	2 000 000	2 000 000	2019-06-19
	Swedbank	0,000 %	0	1 000 000	Löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 753 394</b>	<b>9 827 002</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-73 608	-73 608	
			<b>8 679 786</b>	<b>9 753 394</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 385 354 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 625 000	12 625 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	30 096	27 412
	Avgifter och hyror	112 525	108 055
		<b>142 621</b>	<b>135 467</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Låsbyte genomfördes i februari 2019 i båda fastigheterna.

OVK-besiktning och energideklarationen genomfördes under första kvartalet.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ÅRSTA den 16/4 2019



Bengt Gunnar Börje Andersson  
*Ordförande*



Ebba Charlotte Nordlund  
*Sekreterare*



Linnea Rebecka Svärd  
*Kassör*



Emma Susanna Hedberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2019



Carina Toresson  
*Extern revisör*



## 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 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### **Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

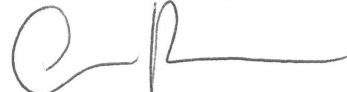
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 den 6 maj 2019



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 221 000	1 203 537	1 208 000
Hyror bostäder	63 000	62 757	63 000
Hyror lokaler	13 000	12 090	9 000
Hyror parkering	24 000	21 387	20 000
Hyror förråd	14 000	13 904	14 000
Bredbandsintäkter	51 000	49 503	48 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	0	10 000
Öresutjämning	0	11	0
	<b>1 386 000</b>	<b>1 363 188</b>	<b>1 372 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-500	-594	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	-50 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-2 260	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-4 255	0
Garage	0	-88	0
Gård	-24 000	-441	-4 000
Serviceavtal	0	0	-4 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-6 675	-4 000
Störningsjour och larm	-5 000	-3 708	0
	<b>-86 500</b>	<b>-18 021</b>	<b>-64 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-991	0
VVS	0	0	-3 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-15 063	-3 000
Ventilation	-5 000	-4 394	0
Bredband	0	-4 995	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 391	0
Vattenskada	0	-24 592	0
	<b>-30 000</b>	<b>-56 426</b>	<b>-56 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-10 000
VVS	-320 000	0	0
	<b>-320 000</b>	<b>0</b>	<b>-10 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-34 000	-34 838	-32 000
Värme	-299 000	-293 653	-312 000
Vatten	-40 000	-42 759	-42 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-20 035	-20 000
	<b>-392 000</b>	<b>-391 285</b>	<b>-406 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-32 000	-33 940	-35 000
Tomträttsavgäld	-119 000	-119 700	-120 000
Kabel-TV	-8 000	-8 589	-9 000
Bredband	-52 000	-50 040	-50 000
Övriga fastighetskostnader	-12 000	0	0
	<b>-223 000</b>	<b>-212 269</b>	<b>-214 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-47 000	-44 264	-46 000
	<b>-47 000</b>	<b>-44 264</b>	<b>-46 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 275	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-14 569	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 402	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-744	-1 000
Förvaltningsarvode	-91 000	-90 343	-89 000
Administration	-7 000	-49 420	-5 000
Konsultarvode	-5 000	-18 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 980	-5 000
	<b>-125 000</b>	<b>-182 233</b>	<b>-118 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-42 000	-41 900	-42 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-13 165	-6 000
	<b>-55 000</b>	<b>-55 065</b>	<b>-48 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-147 000	-147 894	-148 000
Förbättringar	-96 000	-96 757	-22 000
	<b>-243 000</b>	<b>-244 651</b>	<b>-170 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 521 500</b>	<b>-1 204 214</b>	<b>-1 132 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-135 500</b>	<b>158 974</b>	<b>240 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	55	0
Låneräntor	-170 000	-175 979	-148 000
Övriga räntekostnader	0	-24	0
	<b>-170 000</b>	<b>-175 948</b>	<b>-148 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-305 500</b>	<b>-16 974</b>	<b>92 000</b>