



BRF.TAKTEN

Årsredovisning 2020



Inledning

Styrelsen för Brf Takten, 769616-5716, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Bostadsrättsföreningen Takten i Sollentuna består av sammanlagt 234 bostäder och består av 255 medlemmar. Föreningen består av lägenheterna på adressen Bygatan 2-76 i Sollentuna. Föreningen äger även 4 kommersiella lokaler bland annat lokalen som används av den lokala pizzerian och kolgrillsrestaurangen.

Föreningens område är ett tryggt och attraktivt bostadsområde med närhet till restauranger, flertalet skolor och grönområden. Närhet finns också till Sollentuna centrum som består av en galleria med flera restauranger och butiker. För den som behöver stressa av efter hård arbetsdag finns även närhet till vattendrag och naturreservat. För den sportintresserade finns närhet till flera fotbollsplaner och motionsspår. Området är även strategiskt beläget, då E4 mot både Uppsala och Stockholm endast ligger 5 minuter bort med bil. För den som vill åka kommunalt finns både bussar och pendeltåg inom gångavstånd.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Takten består av fem ledamöter och fyra suppleanter. Styrelsen består både av färska och nyfikna ledamöter men också av ledamöter med erfarenhet av flera års styrelsearbete.

Allabrfs marknadsledande ekonomiska ratingsystem hjälper konsumenter granska bostadsrättsföreningars ekonomi. Betygen används både av spekulanter och mäklare vid lägenhetsförsäljningar. Brf Takten har blivit tilldelad betyget A+ två gånger av Allabrfer, nu senast 2020, vilket är det näst högsta betyget. Det innebär att er bostadsrättsförening är välmående och solid ur ett ekonomiskt perspektiv.

Bostadsrättsföreningen Takten bildades år 2007. Styrelsens mål är att utveckla bostadsområdet och se till att trivsamheten fortsätter att bli bättre. Styrelsen vill också se till att ekonomin fortsätter att gå åt rätt håll och att hyrorna hålls ned till rimliga nivåer. Slutligen vill styrelsen att bostadsrättsföreningen fortsätter att vara ett attraktivt och lugnt område som samtliga medlemmar trivs i och vill fortsätta att bo och verka i flertalet år framöver.

Innehållsförteckning

Inledning.....	2
Verksamheten	4
Organisation	6
Styrelsearbetet	7
Händelser under året	7
Fastighetsinvesteringar och Underhåll.....	7
<i>Tidigare genomfört större underhåll och investeringar</i>	<i>9</i>
Framtida utveckling.....	9
Förvaltningsberättelse.....	10
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys.....	16
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	17
Noter	18
Underskrifter	25

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Tamburinen 1, Tangenten 1, Tenoren 1-3, Termostaten 1, Tändspolen 1 och Tändstiftet 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1967. Föreningen köpte fastigheterna från Sollentunahem december 2007. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 26 805 m². Taxeringsvärdet är 327 245 tkr, varav byggnadsvärdet är 190 800 tkr och markvärdet 136 445 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Ett kollektivt bostadsrättstillägg är tecknat för alla medlemmarna i föreningen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	234*	
Fördelning per fastighet		
Tamburinen 1		5 210
Tangenten 1		5 573
Tenoren 1		6 863
Tenoren 2		8 588
Tenoren 3		571
Termostaten 1		1 089
Tändspolen 1		2 092
Tändstiftet 1		<u>522</u>
	Summa	30 508
Lokaler (inkl. förråd)	153	2 809
Garage	76	-
Bilplatser	106	
Besöksparkering	18	
Motorcykelplatser	6	-

*varav 55 stycken hyresrätter

Föreningen har 4 stycken kommersiella lokaler som bedöms ha kvalificerad användning.

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdeskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Den momsregistrerade lokalytan ger en avdragsrätt på 2 % på gemensamma inköp och kostnader.

Avtal

Under året har föreningen haft förvaltningsavtal med:

- Bredablick förvaltning – teknisk förvaltning
- Bredablick förvaltning – administrativ/ekonomisk förvaltning (till den 2020-06-30)
- Renew Service AB – administrativ/ekonomisk förvaltning (från 2020-07-01)
- Bredablick Fastighetspartner - SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
- HSB Värmland – energioptimering
- Tingvalla Mark AB – mark- & vinterskötsel

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika firmor, bland annat:

- Sollentuna Energi Och Miljö, SEOM
- Sjunto i Stockholm Blå Stad AB
- Com Hem AB
- Jourmontör Bravida
- Q-Park
- Gerts Lås & Larm AB
- Bahnhof, kollektiv internetanslutning
- BoRevision i Sverige AB
- Säkerhetsintegrering AB

Organisation

Styrelse

Vald till och med stämman år:

Saeid Jafari	Ledamot	2022
Fredrik Johnsson	Ledamot	2021
Enrique Aguirre Brito	Ledamot	2022
Sabina Hussain	Ledamot	2021
Ariana Husejnovic	Ledamot	2022
Siew Eng Phang	Suppleant	2021
Anisa Mostafai	Suppleant	2021
Emilio Alejandro Valenzuela Fica	Suppleant	2021
Rickard Grönborg	Suppleant	2021

Firmatecknare

Föreningen firmatecknas av styrelsens ledamöter, två i förening av Saeid Jafari, Fredrik Johnsson, Enrique Aguirre Brito och Ariana Husejnovic.

Valberedning

På årsstämman fanns det inga kandidater till valberedningen vilket resulterade i att stämman gav styrelsen i uppdrag att sköta valberedningsarbetet. Styrelsen gavs möjligheten att tillsätta en valberedningsgrupp under året om behovet skulle infinna sig.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Davidsson, BoRevision och föreningsvald revisor Tomas Hedlund och suppleant Ayoub El Mimoue.

Styrelsearbetet

Vid en föreningsstämma den 16 juni 2020 valdes styrelsen bestående av nio ledamöter var av fem ordinarie ledamöter och fyra suppleanter.

Under 2020 har styrelsen haft fjorton protokollförda styrelsemöten och driftmöten. Dessemellan hanteras många frågor på projektmöten, driftsmöten, leverantörmöten, arbetsgruppsmöten och andra typer av möten. E-post och telefon är till en stor hjälp vid styrelsens interna kommunikation och används även vid enklare beslutsfattande. Alla viktiga beslut och möten har protokollförts.

Under hösten har styrelsen haft budgetmöte för 2021 tillsammans med föreningens ekonom på Bredablick.

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 16 juni 2020 i föreningslokalen på Bygatan 24. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar, varav 18 på plats och 2 genom fullmakt.

Fastighetsinvesteringar och Underhåll

I början av 2020 genomfördes installation av nya ledbelysningsarmaturer på samtliga gårdar och utemiljö för tryggare utemiljö och energioptimering.

Under sommaren 2020 genomfördes Ytbehandling av entrédörrar

I september 2020 genomfördes två årsbesiktning av stambyte.

Under hösten 2020 genomförde styrelsen inventering och upphandlat nytt låssystem för hela föreningen samt upphandlade målning av samtliga trapphus.

OVK

För att förebygga och motverka negativa effekter på hälsa och miljö utför brf Takten löpande kontroll av ventilation i samtliga fastigheter och åtgärdar vid behov.

Loggning av inomhustemperaturer genomförs kontinuerligt i tre av föreningens huskroppar.

Med hjälp av dessa loggar kan temperaturen i varje enskild lägenhet avläsas för sig vilket ger möjlighet att följa temperaturskiftningar som sker för att kunna använda dessa tre hus som referenser för resten av beståndet för att effektivisera energiförbrukningen i alla lägenheter.

ORDNING & REDA

Arbetet med sophantering, grovsopor och nedskräpning i området har fått stort utrymme och inneburit stora kostnader under året och fortsätter att vara ett fokusområde för styrelsen.

Grovsoprummet har öppnats på nytt under bevakning med hjälp av boende som uppskattats av skötsamma medlemmar och gett bra positivt resultat.

SÄKERHET

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) har utförts två gånger under året som innebär förebyggande brandrisker, kontroll av utrymningsvägar för boende och räddningstjänster och installation och kontroll av nödljusarmaturer i källargångar, diodarmaturer, efterlysande skyltar, brandsläckare, brandvarnare och ronderingar kontinuerligt, och åtgärddar.

Protokollen för utfört SBA rondering sparas i SBA-pärmen som förvaras i styrelserummet.

TRIVSEL BOENDE

För att kommunicera med boende på en bredfront erbjuds:

- "Vi har något att berätta" – föreningens nyhetsbrev – delas ut i brevlådan.
- Ett digitalt nyhetsbrev som skickas med liknande information som Vi har något att berätta till de boende som anmält sin e-post adress.
- En Facebookgrupp där boende kan dela idéer, tankar och tips med varandra.
- Speciellt viktig eller "riktad" information har satts upp i berörda portar eller delats ut till berörda lägenheter.

Mer information om föreningen finns på www.takten.se.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2009	Renovering av källartrappor, nya tak till källartrappor
2010	Fasad- och Balkongrenovering
2012	Föreningens båda parkeringsgarage har helrenoverats
2013	Installation av Aptus låssystem
2017-2018	Stambyte i samtliga fastigheter
2018-2019	Värmestamventilbyte
2019	Nya tvättmaskiner i samtliga föreningens tvättstugor
2019	Installation av nya ledbelysningsarmaturer i samtliga trapphus
2020	Installation av nya ledbelysningsarmaturer i alla gårdar, utemiljö och garagen
2020	Ytbehandling och slipning av entrépartier

Framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2021	Putslagning och målning av samtliga trapphus
2021	Dagvattenbrunnar och markrör, spolning dagvattensystem
2021	Byte av låssystem i hela föreningen (ej lägenhetsdörrar)
2021	Fönster och fönsterdörrar, dammlister i hyreslägenheter
2021	Frånluftskanaler, kanalrensning
2021	Större genomgång och uppfräschning av utemiljön etapp 1
2021	Reparation av cykelställen
2021	Omläggning av asfaltsytor
2022	Större genomgång och uppfräschning av utemiljön etapp 2
2023	Större genomgång och uppfräschning av cykelhus

Förvaltningsberättelse

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 213 568 kr och planerat underhåll för 500 055 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-10-08 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 984 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 40 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelse).

Under 2020 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 255 medlemmar.

18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 255 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 1 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	18 904	18 579	18 136	17 313
Resultat efter finansiella poster	2 714	1 569	3 423	1 063
Förändring av underhållsfond	484	1 015	1 278	1 971
Resultat efter fondförändringar	2 230	554	2 145	-908
Soliditet %	49	47	45	47
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	685	678	667	649
Bostadshyra kr / kvm	1 141	1 120	1 180	1 045
Driftskostnad, kr / kvm	299	309	302	293
Ränta, kr / kvm	74	81	88	97
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	40	63	52	94
Lån, kr / kvm	7 199	7 669	8 081	7 059
Snittränta (%)	1,03	1,05	1,09	1,38

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	152 923 388	21 957 189	10 080 618	-13 790 703	1 569 206
Disposition enligt föreningsstämma				1 569 206	-1 569 206
Avsättning till underhållsfond			984 000	-984 000	
lanspråktagande av underhållsfond			-500 055	500 055	
Årets resultat					2 713 991
Vid årets slut	152 923 388	21 957 189	10 564 563	-12 705 442	2 713 991

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 221 497
Årets resultat före fondförändring	2 713 991
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-984 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	500 055
Summa över/underskott	-9 991 451

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 991 451**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	18 329 670	18 040 151
Övriga rörelseintäkter	2	574 483	538 782
Summa rörelseintäkter		18 904 153	18 578 933
		18 904 153	18 578 933
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-213 568	-561 169
Planerat underhåll	4	-500 055	-534 133
Fastighetsskatt	5	-436 836	-424 668
Driftskostnader	5	-6 955 096	-7 220 518
Övriga kostnader	6	-597 082	-621 292
Personalkostnader	7	-480 795	-507 524
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-5 208 822	-5 199 407
Summa rörelsekostnader		-14 392 254	-15 068 711
Rörelseresultat		4 511 899	3 510 222
Finansiella poster			
Ränteintäkter		43 557	53 304
Räntekostnader		-1 841 465	-1 994 320
Summa finansiella poster		-1 797 908	-1 941 016
Resultat efter finansiella poster		2 713 991	1 569 206
Resultat före skatt		2 713 991	1 569 206
Årets resultat		2 713 991	1 569 206

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	338 851 331	344 022 498
Inventarier, maskiner och installationer	10	498 929	536 584
		339 350 260	344 559 082
Summa anläggningstillgångar		339 350 260	344 559 082
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		215 397	73 987
Övriga fordringar		458 615	586 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	343 296	851 037
		1 017 308	1 511 490
Kassa och bank	12	16 895 087	20 658 669
Summa omsättningstillgångar		17 912 395	22 170 159
SUMMA TILLGÅNGAR		357 262 655	366 729 241

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 923 388	152 923 388
Upplåtelseavgifter		21 957 189	21 957 189
Underhållsfond		10 564 563	10 080 618
		185 445 140	184 961 195
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 705 442	-13 790 703
Årets resultat		2 713 991	1 569 206
		-9 991 451	-12 221 497
Summa eget kapital		175 453 689	172 739 698
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	140 000 000	124 789 141
		140 000 000	124 789 141
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	38 000 000	65 000 000
Leverantörsskulder		1 539 481	2 074 956
Depositioner		136 088	136 088
Skatteskulder		43 596	150 697
Övriga skulder		101 800	79 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 988 001	1 758 682
		41 808 966	69 200 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		357 262 655	366 729 241

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 511 899	3 510 222
Avskrivningar	5 208 822	5 199 407
	9 720 721	8 709 629
Erhållen ränta	43 557	53 304
Erlagd ränta	-1 841 465	-1 994 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	7 922 813	6 768 613
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	494 182	-854 990
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-391 436	896 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 025 559	6 809 887
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	4 310 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-564 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	3 745 175
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	70 000 000	95 000 000
Amortering av låneskulder	-81 789 141	-103 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 789 141	-8 000 000
Årets kassaflöde	-3 763 582	2 555 062
Likvida medel vid årets början	20 658 669	18 103 607
Likvida medel vid årets slut	16 895 087	20 658 669

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,5	2126
Ombyggnader, radonåtgärd	Linjär	6,7	2028
Ombyggnader, staket	Linjär	6,7	2029
Ombyggnader, stambyte	Linjär	2,0	2069

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetet färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisningen regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 38 000 000 kr till omförhandling under 2021. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen redovisar den del som förfaller under 2021 som kortfristig del.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsföreningen är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande en procent av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	10 972 529	10 837 584
Hyror bostäder	5 529 021	5 422 740
Hyror lokaler	330 900	325 668
Hyror p-platser/garage	623 306	612 899
Övriga objekt	873 914	841 260
Summa	18 329 670	18 040 151

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	196 630	243 718
Debiterad fastighetsskatt	49 779	22 092
Debiterade tillval	15 636	13 608
Överlåtelseavgifter	16 482	6 978
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 911	16 266
Övriga intäkter	249 839	154 496
Försäkringsersättningar	26 206	81 624
Summa	574 483	538 782

Not 3 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	56 883	223 396
Lokaler	-	4 360
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 458	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	26 641	2 663
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 859	63 439
Övrigt, gemensamma utrymmen	21 154	9 962
VA & sanitet, installationer	29 503	9 320
Värme, installationer	-	8 829
Ventilation, installationer	8 613	60 159
EI, installationer	6 673	21 355
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	3 863
Övriga installationer	3 412	-
Huskropp	16 268	7 855
Markytor	25 246	14 938
P-platser/garage	125	-
Vattenskador	-	62 124
Brandskador	-	68 906
Klottersanering	3 736	-
Summa	213 568	561 169

Not 4 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	311 950	288 334
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	166 250	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	107 987
Värme, installationer	-	51 055
Huskropp, övrigt	21 854	86 756
Summa	500 055	534 133

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	436 836	424 668
Teknisk förvaltning	750 658	886 395
Städning	520 117	508 457
Trädgård	445 297	349 794
Besiktningkostnader	41 030	101 617
OVK	-	89 393
Energioptimering	186 992	181 363
Bevakningskostnader	3 101	3 399
Snöröjning	51 566	163 965
Förbrukningsmaterial	79 850	72 423
Övriga utgifter för köpta tjänster	170 891	-
El	311 368	361 153
Uppvärmning	2 282 565	2 515 741
Vatten och avlopp	915 044	757 146
Avfallshantering	620 815	658 936
Försäkringar	259 967	248 488
Systematiskt brandskyddsarbete	12 517	25 390
Kabel-TV	97 093	92 363
Bredband	196 560	196 560
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 665	4 936
Ersättningar till hyresgäster	-	2 999
Summa	7 391 932	7 645 186

Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	43 748	2 789
Frakter och transporter	545	-
Kontorsmaterial och trycksaker	19 831	11 057
Tele och post	12 645	17 725
Förvaltningskostnader	458 140	405 498
Revision	29 518	28 019
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	7 524
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	6 875
Jurist- och advokatkostnader	8 428	87 165
Bankkostnader	350	8 607
IT-tjänster	2 716	8 319
Övriga externa tjänster	18 389	32 621
Övriga externa kostnader	2 772	5 093
Summa	597 082	621 292

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	333 620	373 880
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Valberedning	5 000	-
Övriga arvoden	22 800	-
Summa	366 420	378 880
Sociala avgifter	114 375	128 644
Summa	480 795	507 524

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	4 982 425	4 982 424
Markanläggningar	188 742	188 742
Inventarier, maskiner och installationer	37 655	28 241
Summa	5 208 822	5 199 407

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	307 402 849	307 402 849
-Mark	70 402 097	70 402 097
-Markanläggningar	2 831 130	2 831 130
	380 636 076	380 636 076
<i>Årets anskaffningar</i>		
Byggnader	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	380 636 076	380 636 076
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-35 858 610	-30 876 186
-Markanläggningar	-754 968	-566 226
	-36 613 578	-31 442 412
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 982 425	-4 982 424
-Årets avskrivning på markanläggning	-188 742	-188 742
	-5 171 167	-5 171 166
<i>Utgående avskrivningar</i>	-41 784 745	-36 613 578
Redovisat värde	338 851 331	344 022 498
<i>Varav</i>		
Byggnader	266 561 814	271 544 239
Mark	70 402 097	70 402 097
Markanläggningar	1 887 420	2 076 162
Taxeringsvärden		
Bostäder	317 000 000	317 000 000
Lokaler	10 245 000	10 245 000
Totalt taxeringsvärde	327 245 000	327 245 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>190 800 000</i>	<i>190 800 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	564 825	-
	564 825	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	564 825
	-	564 825
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	564 825	564 825
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-28 241	-
	-28 241	-
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-37 655	-28 241
	-37 655	-28 241
<i>Utgående avskrivningar</i>	-65 896	-28 241
Redovisat värde	498 929	536 584

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	27 144	-
Förutbetalda kostnader	316 152	851 037
Summa	343 296	851 037

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 438 275	737 702
Transaktionskonto SBAB	15 456 812	19 920 967
Summa	16 895 087	20 658 669

Not 13 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	178 000 000	189 789 141
Summa	178 000 000	189 789 141

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,88 %	2025-05-09	-	10 000 000	-	10 000 000
SBAB	1,26 %	2021-09-21	38 000 000	-	-	38 000 000
SBAB	0,72 %	2022-05-10	20 000 000	-	-	20 000 000
SBAB	1,41 %	Löst	20 000 000	-	20 000 000	-
SBAB	0,66 %	Löst	16 789 141	-	16 789 141	-
SBAB	0,66 %	2023-02-14	-	40 000 000	-	40 000 000
SBAB	0,88 %	2025-05-09	-	20 000 000	-	20 000 000
Handelsbanken	0,95 %	2022-03-01	30 000 000	-	-	30 000 000
Handelsbanken	0,51 %	Löst	45 000 000	-	45 000 000	-
Handelsbanken	1,76 %	2027-01-30	20 000 000	-	-	20 000 000
Summa			189 789 141	70 000 000	81 789 141	178 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	230 579	30 555
Upplupna räntekostnader	91 233	96 646
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	1 092 406	1 026 042
Upplupna revisionsarvoden	28 500	27 500
Upplupna driftskostnader	545 283	577 939
Summa	1 988 001	1 758 682

*Not 15 Ställda säkerheter***Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	203 340 000	203 340 000
Summa ställda säkerheter	203 340 000	203 340 000
I eget förvar	545 000	545 000

Underskrifter

Sollentuna 2021- -

Saeid Jafari
Styrelseordförande

Fredrik Johnsson

Enrique Aguirre Brito

Ariana Husejnovic

Sabina Hussain

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB

Tomas Hedlund
Föreningsrevisor