



**BRF.TAKTEN**

# Årsredovisning 2019



## Inledning

Styrelsen för Brf Takten, 769616-5716, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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.

Bostadsrättsföreningen Takten består av 6 ledamöter och två suppleanter. Styrelsen består både av färska och nyfikna ledamöter men också av ledamöter med erfarenhet av flera års styrelsearbete.

Bostadsrättsföreningen Takten bildades år 2007 och fick betyget A+ år 2016 vilket betyder att föreningen har god ekonomi. Styrelsen för bostadsföreningens mål är att utveckla bostadsområdet och se till att trivsamteten 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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 327 245 tkr, varav byggnadsvärdet är 190 800 tkr och markvärdet 136 445 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring. Från och med 2020-01-01 är fastigheterna fullvärdesförsäkrade 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 <sup>2</sup> )
<b>Bostäder</b>	<b>234*</b>	
<b>Fördelning per fastighet</b>		
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>
	<b>Summa</b>	<b>30 508</b>

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.
- Bredablick Fastighetspartner - SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
- HSB Värmland – energioptimering
- Tingvalla Mark AB – mark- & vinterskötsel
- Byggmästargruppen Stockholm BMG AB – ventilbyte

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	2020
Fredrik Johnsson	Ledamot	2020
Enrique Aguirre Brito	Ledamot	2020
Patrik Gineman	Ledamot	2021 (avgick 2019-08-13)
Marjan Nourzad	Ledamot	2021 (avgick 2019-10-17)
Mohamed Hassanali	Ledamot	2021 (avgick 2019-11-28)
Ariana Husejnovic	Suppleant	2020
Emilio Valenzuela	Suppleant	2020

### Firmatecknare

Föreningen firmatecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

### 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 Eva Norman och suppleant Bo Jonsson.

## Styrelsearbetet

Vid en föreningsstämma den 22 maj 2019 valdes styrelsen bestående av 8 ledamöter var av 6 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

Under 2019 har vi haft 12 protokollförda styrelsemöten och driftmöten. Dessemellan hanteras många frågor på byggmöten, driftmöten, 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 2020 tillsammans med föreningens ekonom på Bredablick.

## Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 22 maj 2019 i föreningslokalen på Bygatan 24. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar, varav 27 på plats och 2 genom fullmakt.

## Fastighetsinvesteringar och Underhåll

Byggmästargruppen och deras underentreprenörer slutförde stamventilbyte i alla fastigheter i början av våren 2019.

Under hösten 2019 upphandlade styrelsen nya ledbelysningsarmaturer för samtliga trapphus och gårdar för tryggare utemiljö och energioptimering.

### OVK

För att förebygga och motverka negativa effekter på hälsa och miljö utför brf Takten OVK enligt plan 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.

### 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](http://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	Ledbelysnings armaturer i samtliga trapphus

## Framtida utveckling

### Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2020	Putslagning och målning av samtliga trapphus
2020	Ledbelysnings armaturer i alla gårdar och garagen
2020	Byte av låssystem i hela föreningen (ej lägenhetsdörrar)
2020	Ytbehandling av entrépartier
2020	Putslagning och målning av trapphusen
2021	Större genomgång och uppfräschning av utemiljön
2021	Renovering och anpassning av föreningslokal

## Förvaltningsberättelse

### *Underhåll och reparationer*

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 561 169 kr och planerat underhåll för 534 133 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 1 549 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 63 kr per kvm.

### *Väsentliga händelser under året*

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### *Medlemsinformation*

#### *Överlåtelse*

Under 2019 har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelse).

Under 2019 har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 5 st)

#### *Medlemmar*

Vid årets ingång hade föreningen 249 medlemmar.

19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 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>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	18 579	18 136	17 313	16 979
Resultat efter finansiella poster	1 569	3 423	1 063	681
Förändring av underhållsfond	1 015	1 278	1 971	170
Resultat efter fondförändringar	554	2 145	-908	511
Soliditet %	47	45	47	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	678	667	649	635
Bostadshyra kr / kvm	1 120	1 180	1 045	981
Driftskostnad, kr / kvm	309	302	293	341
Ränta, kr / kvm	81	88	97	136
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	63	52	94	29
Lån, kr / kvm	7 669	8 081	7 059	4 352
Snittränta (%)	1,05	1,09	1,38	2,51

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*

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>170 570 577</b>	<b>9 065 750</b>	<b>-16 198 843</b>	<b>3 423 008</b>
Disposition enligt föreningsstämma			3 423 008	-3 423 008
Avsättning till underhållsfond		1 549 000	-1 549 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-534 132	534 132	
Årets upplåtelser	4 310 000			
Årets resultat				1 569 206
<b>Vid årets slut</b>	<b>174 880 577</b>	<b>10 080 618</b>	<b>-13 790 703</b>	<b>1 569 206</b>

*Resultatdisposition*

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 775 835
Årets resultat före fondförändring	1 569 206
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 549 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	534 132
Summa över/underskott	-12 221 497

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-12 221 497**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	18 040 151	17 749 533
Övriga rörelseintäkter	2	538 782	386 894
<b>Summa rörelseintäkter</b>		18 578 933	18 136 427
		18 578 933	18 136 427
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	3	-561 169	-470 672
Planerat underhåll	4	-534 133	-
Fastighetsskatt	5	-424 668	-409 108
Driftskostnader	5	-7 220 518	-6 990 843
Övriga kostnader	6	-621 292	-722 237
Personalkostnader	7	-507 524	-528 075
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-5 199 407	-3 477 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-15 068 711	-12 598 844
<b>Rörelseresultat</b>		3 510 222	5 537 583
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		53 304	44 976
Räntekostnader		-1 994 320	-2 159 551
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 941 016	-2 114 575
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 569 206	3 423 008
<b>Resultat före skatt</b>		1 569 206	3 423 008
<b>Årets resultat</b>		1 569 206	3 423 008

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	344 022 498	349 193 664
Inventarier, maskiner och installationer	10	536 584	-
		344 559 082	349 193 664
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>344 559 082</b>	<b>349 193 664</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		73 987	119 169
Övriga fordringar		586 466	307 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	851 037	109 515
		1 511 490	536 355
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>20 658 669</b>	<b>18 103 607</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 170 159</b>	<b>18 639 962</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>366 729 241</b>	<b>367 833 626</b>

## Balansräkning

**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	152 923 388	151 388 844
Upplåtelseavgifter	21 957 189	19 181 733
Underhållsfond	10 080 618	9 065 750
	184 961 195	179 636 327

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-13 790 703	-16 198 843
Årets resultat	1 569 206	3 423 008
	-12 221 497	-12 775 835

**Summa eget kapital**

	172 739 698	166 860 492
--	-------------	-------------

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån	13	189 789 141	197 789 141
		189 789 141	197 789 141

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		2 074 956	1 154 149
Depositioner		136 088	136 088
Skatteskulder		150 697	32 002
Övriga skulder		79 979	25 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 758 682	1 836 182
		4 200 402	3 183 993

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	366 729 241	367 833 626
--	-------------	-------------

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 510 222	5 537 583
Avskrivningar	5 199 407	3 477 909
	<b>8 709 629</b>	<b>9 015 492</b>
Erhållen ränta	53 304	44 976
Erlagd ränta	-1 994 320	-2 159 551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>6 768 613</b>	<b>6 900 917</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-854 990	-243 099
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	896 264	-3 669 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 809 887</b>	<b>2 988 105</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	4 310 000	4 660 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-564 825	-30 240 588
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>3 745 175</b>	<b>-25 580 588</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	95 000 000	25 000 000
Amortering av låneskulder	-103 000 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 555 062</b>	<b>2 407 517</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>18 103 607</b>	<b>15 696 090</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>20 658 669</b>	<b>18 103 607</b>

(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. Minimiavsättningen regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 65 000 000 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulder som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsföreningen är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter 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 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande en procent av taxeringsvärdet på lokaler.

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	10 837 584	10 529 553
Hyror bostäder	5 422 740	5 447 184
Hyror lokaler	325 668	335 138
Hyror p-platser/garage	612 899	586 725
Övriga objekt	841 260	850 933
<b>Summa</b>	<b>18 040 151</b>	<b>17 749 533</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	243 718	-
Debiterad fastighetsskatt	22 092	21 081
Debiterade tillval	13 608	-
Övernattningslägenhet	-	84 972
Överlåtelseavgifter	6 978	4 606
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 266	3 411
Övriga intäkter	154 496	272 824
Försäkringsersättningar	81 624	-
<b>Summa</b>	<b>538 782</b>	<b>386 894</b>

### Not 3 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	223 396	189 343
Lokaler	4 360	1 262
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	18 983
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 663	68 760
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	63 439	47 764
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 962	8 078
VA & sanitet, installationer	9 320	19 701
Värme, installationer	8 829	19 467
Ventilation, installationer	60 159	12 692
EI, installationer	21 355	3 113
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 863	-
Övriga installationer	-	948
Huskropp	7 855	9 862
Markytor	14 938	1
P-platser/garage	-	5 286
Vattenskador	62 124	65 144
Brandskador	68 906	-
Övrigt	-	268
<b>Summa</b>	<b>561 169</b>	<b>470 672</b>

*Not 4 Planerat underhåll*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	288 334	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	107 987	-
Värme, installationer	51 055	-
Huskropp, övrigt	86 756	-
<b>Summa</b>	<b>534 133</b>	<b>-</b>

*Not 5 Driftskostnader*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	424 668	409 108
Teknisk förvaltning	886 395	862 484
Städning	508 457	513 645
Trädgård	349 794	351 619
Besiktningkostnader	101 617	28 157
OVK	89 393	-
Energioptimering	181 363	83 018
Bevakningskostnader	3 399	15 874
Snöröjning	163 965	173 577
Förbrukningsinventarier	-	3 126
Förbrukningsmaterial	72 423	71 372
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	20 696
El	361 153	599 960
Uppvärmning	2 515 741	2 546 109
Vatten och avlopp	757 146	584 865
Avfallshantering	658 936	623 346
Försäkringar	248 488	279 567
Systematiskt brandskyddsarbete	25 390	9 740
Hyressättningsavgift	-	7 645
Kabel-TV	92 363	160 815
Bredband	196 560	50 546
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 936	4 684
Ersättningar till hyresgäster	2 999	-2
<b>Summa</b>	<b>7 645 186</b>	<b>7 399 951</b>

*Not 6 Övriga kostnader*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 789	21 309
Frakter och transporter	-	380
Kontorsmaterial och trycksaker	11 057	14 182
Tele och post	17 725	24 358
Förvaltningskostnader	405 498	427 853
Revision	28 019	27 522
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	7 524	-
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	6 875	-
Jurist- och advokatkostnader	87 165	28 875
Bankkostnader	8 607	232
IT-tjänster	8 319	5 508
Övriga externa tjänster	32 621	170 669
Övriga externa kostnader	5 093	1 350
<b>Summa</b>	<b>621 292</b>	<b>722 237</b>

*Not 7 Personalkostnader*

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

*Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	373 880	375 508
Föreningsvald revisor	5 000	-
Övriga arvoden	-	25 250
<b>Summa</b>	<b>378 880</b>	<b>400 758</b>
Sociala avgifter	128 644	127 317
<b>Summa</b>	<b>507 524</b>	<b>528 075</b>

*Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	4 982 424	3 289 167
Markanläggningar	188 742	188 742
Inventarier, maskiner och installationer	28 241	-
<b>Summa</b>	<b>5 199 407</b>	<b>3 477 909</b>

*Not 9 Byggnader och mark*

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	307 402 849	222 739 943
-Mark	70 402 097	70 402 097
-Markanläggningar	2 831 130	2 831 130
	380 636 076	295 973 170
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	84 662 906
	-	84 662 906
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>380 636 076</b>	<b>380 636 076</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-30 876 186	-27 587 019
-Markanläggningar	-566 226	-377 484
	-31 442 412	-27 964 503
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 982 424	-3 289 167
-Årets avskrivning på markanläggning	-188 742	-188 742
	-5 171 166	-3 477 909
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-36 613 578</b>	<b>-31 442 412</b>
Redovisat värde	344 022 498	349 193 664
Varav		
Byggnader	271 544 239	276 526 663
Mark	70 402 097	70 402 097
Markanläggningar	2 076 162	2 264 904
Taxeringsvärden		
Bostäder	317 000 000	255 000 000
Lokaler	10 245 000	9 625 000
Totalt taxeringsvärde	327 245 000	264 625 000
Varav byggnader	190 800 000	166 400 000

*Not 10 Inventarier, maskiner och installationer*

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	564 825	
	564 825	
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>564 825</b>	-
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-28 241	-
	-28 241	-
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-28 241</b>	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>536 584</b>	-

*Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	851 037	109 515
	<b>851 037</b>	<b>109 515</b>

*Not 12 Kassa och bank*

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	737 702	2 753 203
Transaktionskonto SBAB	19 920 967	15 350 404
	<b>20 658 669</b>	<b>18 103 607</b>

*Not 13 Fastighetslån*

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	189 789 141	197 789 141
<b>Summa</b>	<b>189 789 141</b>	<b>197 789 141</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,82 %	Löst	38 000 000	-	38 000 000	-
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 %	2020-06-12	20 000 000	-	-	20 000 000
SBAB	0,66 %	2020-05-29	16 789 141	-	-	16 789 141
SBAB	0,71 %	Löst	20 000 000	-	20 000 000	-
SBAB	0,71 %	Löst	10 000 000	-	10 000 000	-
SBAB	0,75 %	Löst	10 000 000	-	10 000 000	-
SBAB	0,71 %	Löst	10 000 000	-	10 000 000	-
SBAB	0,74 %	Löst	10 000 000	-	10 000 000	-
SBAB	0,72 %	Löst	5 000 000	-	5 000 000	-
Handelsbanken	0,95 %	2022-03-01	-	30 000 000	-	30 000 000
Handelsbanken	0,51 %	2020-02-18	-	45 000 000	-	45 000 000
Handelsbanken	1,76 %	2027-01-30	-	20 000 000	-	20 000 000
<b>Summa</b>			<b>197 789 141</b>	<b>95 000 000</b>	<b>103 000 000</b>	<b>189 789 141</b>

*Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	30 555	59 800
Upplupna räntekostnader	96 646	319 148
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	1 026 042	916 119
Upplupna revisionsarvoden	27 500	27 313
Upplupna driftskostnader	577 939	513 802
<b>Summa</b>	<b>1 758 682</b>	<b>1 836 182</b>

*Not 15 Händelser efter räkenskapsår*

**Inga exceptionella händelser efter räkenskapsåret.**

*Not 16 Ställda säkerheter***Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	203 340 000	203 340 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>203 340 000</b>	<b>203 340 000</b>
I eget förvar	545 000	545 000



## Underskrifter

Sollentuna 2020- -

Saeid Jafari

Enrique Aguirre Brito

Fredrik Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -  
BoRevision i Sverige AB

Erik Davidsson  
Auktoriserad revisor

Eva Norman  
Föreningsrevisor