



BRF.TAKTEN

Årsredovisning 2018



Inledning

Bostadsrättsföreningen Takten i Sollentuna består av sammanlagt 234 bostäder och består av 242 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 7 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 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.....	8
Framtida utveckling	10
Förvaltningsberättelse.....	11
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
EGET KAPITAL OCH SKULDER	15
Kassaflödesanalys.....	16
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	17
Noter	18
Underskrifter	24

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 264 625 tkr, varav byggnadsvärdet är 166 400 tkr och markvärdet 98 225 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Vardia försäkring. Från och med 2019-01-01 är fastigheterna fullvärdesförsäkrade i Protector. Ett kollektivt bostadsrättstillägg är tecknat för medlemmarna.

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 59 st hyresrätter

Föreningen har 4 st 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.
- HSB Värmland – energioptimering
- Tingvalla Mark AB – mark- & vinterskötsel

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

- Byggmästargruppen Stockholm BMG AB – stambyte
- Byggmästargruppen Stockholm BMG AB – ventilbyte
- Sollentuna Energi
- Sjunto I Sthlm Blå Stad AB
- Com Hem AB
- Jourmontör Bravida
- Q-Park
- Gerts Lås & Larm AB
- Bahnhof, gemensam internetuppkoppling
- BoRevision i Sverige 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	2019(invald vid extra stämma 2018-11-07 suppleant fram tills dess)
Mehmet Özkaynak	Ledamot	2019(invald vid extra stämma 2018-11-07 suppleant fram tills dess)
Marjan Nourzad	Ledamot	2019
Mohamed Hassanali	Ledamot	2019
Bojana Kovacevic	Suppleant	2019
Ariana Husejnovic	Suppleant	2019

Firmatecknare

Föreningen firmatecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

På stämman i maj ville ingen ställa upp 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 extra föreningsstämma den 7 november 2018 var styrelsen 9 ledamöter; 7 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter. Samma antal valdes på den ordinarie stämman den 19 april.

Under 2018 har vi haft 14 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 beslutsfattande. Alla viktiga beslut och möten har protokollförts.

Under hösten har styrelsen haft budgetmöte för 2019 tillsammans med föreningens ekonom.

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 19 april i föreninglokalen på Bygatan 24. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar, varav 34 på plats och 5 genom fullmakt.

Föreningen hade även en extrastämma den 7 november 2018 för att ändra förenings stadgar samt komplettera styrelsen med fler ledamöter på grund av att ledamöter slutat.

Fastighetsinvesteringar och Underhåll

Ny förvaltare form 208-01-01

Bredablick Förvaltning är vår förvaltare, både för den tekniska och ekonomiska biten from 2018-01-01.

Byggmästargruppen och deras underentreprenörer slutförde stambytet i alla lägenheter under sommaren 2018, några enstaka garantijobb återstår.

OVK

För att förebygga och motverka negativa effekter på hälsa och miljö. Utför vi OVK enligt plan i våra fastigheter och åtgärdar vid behov.

Loggning av inomhustemperaturer genomförs kontinuerligt i tre av föreningens huskroppar.

Med hjälp av dessa loggar kan vi läsa av temperaturen i varje lägenhet för sig vilket gör att vi på ett mer energieffektivt sätt kan följa de temperaturskiftningar som sker samt använda dessa tre hus som referenser för övriga.

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

En SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) har utförts som innebär kontroll av brandrisker, utrymningsvägar och installation av nödljusarmaturer, diodarmaturer, efterlysande skyltar, brandsläckare, brandvarnare och ronderingar kontinuerligt, och åtgärder.

SBA-pärmen förvaras i styrelserummet på Bygatan 24.

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.
- En Facebookgrupp där boende kan dela tankar och tips.
- 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 av samtliga fastigheter
2018	Stamventilbyte

Framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Nya tvättmaskiner i samtliga föreningens tvättstugor
2019	Större genomgång och uppfräschning av utemiljön
2019-2020	Renovering och anpassning av föreningslokal

Styrelsen planerar att genomföra eller projektera följande områden under 2019-2020. Genomförande beror dels på kostnad och tid för styrelseledamöter eller konsulter.

- Inrätta ett rum för den nya fastighetsskötaren på Bygatan 24
- Energibesparande åtgärder som exempelvis utomhusbelysning och trapphusbelysning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Takten, 769616-5716, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 470 672 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 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 1 278 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 52 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2018, (samt extra föreningsstämma 7 november 2018). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Under 2018 har 3 upplåtelser av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 5 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 242 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 249 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 1,50 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	18 136	17 313	16 979	16 505
Resultat efter finansiella poster	3 423	1 063	681	666
Förändring av underhållsfond	1 278	1 971	170	634
Resultat efter fondförändringar	2 145	-908	511	32
Soliditet %	45	47	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	667	649	635	603
Bostadshyra kr / kvm	1 180	1 045	981	1 006
Driftskostnad, kr / kvm	302	293	341	324
Ränta, kr / kvm	88	97	136	145
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	52	94	29	27
Lån, kr / kvm	8 081	7 059	4 352	4 352
Snittränta (%)	1,09	1,38	2,51	5,97

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea 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	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	165 910 577	5 816 686	-14 012 420	1 062 642
Upplåtelse av bostadsrätter	4 660 000			
Disposition enligt föreningsstämma		1 971 064	-908 423	-1 062 642
Avsättning till underhållsfond		1 278 000	-1 278 000	
Årets resultat				3 423 008
Vid årets slut	170 570 577	9 065 750	-16 198 843	3 423 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-14 920 843
Årets resultat före fondförändring	3 423 008
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 278 000
Summa över/underskott	-12 775 835

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-12 775 835
-----------------------------------	--------------------

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	17 749 533	17 095 716
Övriga rörelseintäkter	2	386 894	217 659
Summa rörelseintäkter		18 136 427	17 313 375
		18 136 427	17 313 375
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-470 672	-588 688
Planerat underhåll	4	-	-338 936
Fastighetsavgift/skatt		-409 108	-403 960
Driftskostnader	5	-6 990 843	-6 767 311
Övriga kostnader	6	-722 237	-1 041 551
Personalkostnader	7	-528 075	-683 354
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-3 477 909	-4 103 200
Summa rörelsekostnader		-12 598 844	-13 927 000
Rörelseresultat		5 537 583	3 386 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter		44 976	58 950
Räntekostnader		-2 159 551	-2 382 683
Summa finansiella poster		-2 114 575	-2 323 733
Resultat efter finansiella poster		3 423 008	1 062 642
Resultat före skatt		3 423 008	1 062 642
Årets resultat		3 423 008	1 062 642

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	349 193 664	268 008 668
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	54 422 319
		349 193 664	322 430 987
Summa anläggningstillgångar		349 193 664	322 430 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		119 169	80 467
Skattefordringar		-	174 097
Övriga fordringar		307 671	118 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 515	40 194
		536 355	413 400
Kassa och bank	10	18 103 607	15 696 090
Summa omsättningstillgångar		18 639 962	16 109 490
SUMMA TILLGÅNGAR		367 833 626	338 540 477

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

170 570 577

165 910 577

Underhållsfond

9 065 750

5 816 686

179 636 327

171 727 263

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-16 198 843

-14 012 420

Årets resultat

3 423 008

1 062 642

-12 775 835

-12 949 778

Summa eget kapital

166 860 492

158 777 485

Långfristiga skulder

Fastighetslån

11

197 789 141

172 789 141

197 789 141

172 789 141

Kortfristiga skulder

Depositioner

136 088

136 088

Leverantörsskulder

1 154 149

4 007 099

Skatteskulder

29 474

-

Övriga skulder

28 100

47 507

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 836 182

2 783 157

3 183 993

6 973 851

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

367 833 626

338 540 477

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 537 583	3 386 375
Avskrivningar	3 477 909	4 103 200
	9 015 492	7 489 575
Erhållen ränta	44 976	58 950
Erlagd ränta	-2 159 551	-2 382 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	6 900 917	5 165 842
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-243 099	172 027
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-3 669 713	1 917 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 988 105	7 255 283
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	4 660 000	2 450 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 240 588	-50 164 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 580 588	-47 714 985
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	25 000 000	40 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 000 000	40 000 000
Årets kassaflöde	2 407 517	-459 702
Likvida medel vid årets början	15 696 090	16 155 792
Likvida medel vid årets slut	18 103 607	15 696 090

(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, staktet	Linjär	6,7	2029
Ombyggnader, stambyte	Linjär	2,0	2069

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbeterna 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 krotfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 139 789 141 kr till omförhandling under 2019. 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 bostadsrättsförening 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 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande en procent av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	10 529 553	10 234 903
Hyror bostäder	5 447 184	4 836 283
Hyror lokaler	335 138	1 423 120
Hyror p-platser/garage	586 725	580 662
Övriga objekt	850 933	20 748
Summa	17 749 533	17 095 716

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Debiterad fastighetsskatt	21 081	19 116
Övernattningslägenhet	84 972	-
Överlåtelseavgifter	4 606	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 411	-
Övriga intäkter	272 824	162 358
Försäkringsersättningar	-	36 185
Summa	386 894	217 659

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	189 343	186 076
Lokaler	1 262	2 432
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 983	44 962
Armaturer, gemensamma utrymmen	68 760	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	47 764	11 771
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 078	17 594
VA & sanitet, installationer	19 701	-
Värme, installationer	19 467	10 701
Ventilation, installationer	12 692	-
El, installationer	3 113	25 901
Hiss	-	3 170
Övriga installationer	948	30 713
Huskropp	9 862	57 082
Markytor	1	32 551
P-platser/garage	5 286	18 262
Vattenskador	65 144	136 818
Klottersanering	-	3 780
Övrigt	268	6 875
Summa	470 672	588 688

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
VA & sanitet, installationer	-	259 878
Huskropp, tak	-	73 331
Markytor	-	5 727
Summa	-	338 936

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförvaltning	1 214 102	361 249
Städning	513 645	666 465
Besiktningskostnader	111 175	-
Bevakningskostnader	15 874	59 291
Gångbanerenhållning	-	274 847
Snöröjning	173 577	151 305
Förbrukningsinventarier	3 126	-
Förbrukningsmaterial	71 372	58 032
Övriga utgifter för köpta tjänster	20 696	299 248
El	599 960	467 776
Uppvärmning	2 546 109	2 572 330
Vatten och avlopp	584 865	709 253
Avfallshantering	623 346	638 324
Försäkringar	279 567	337 493
Systematiskt brandskyddsarbete	9 740	-
Hyressättningsavgift	7 645	-
Kabel-TV	160 815	158 252
Internet	50 546	13 446
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 683	-
Summa	6 990 843	6 767 311

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	21 309	7 645
Programvaror	-	1 029
Frakter och transporter	380	-
Kontorsmateriel och trycksaker	14 182	-
Tele och post	24 358	20 723
Förvaltningskostnader	427 853	673 602
Revision	27 522	27 519
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	173
Jurist- och advokatkostnader	28 875	-
Bankkostnader	232	-
IT-tjänster	5 508	-
Övriga externa tjänster	170 669	309 477
Övriga externa kostnader	1 349	1 383
Summa	722 237	1 041 551

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	375 508	288 004
Föreningsvald revisor	-	5 000
Övriga arvoden	25 250	218 725
Utbildning	-	4 980
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	-	7 361
Summa	400 758	524 070
Sociala avgifter	127 317	159 284
Summa	528 075	683 354

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	3 289 167	3 914 458
Markanläggningar	188 742	188 742
Summa	3 477 909	4 103 200

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	222 739 943	222 739 943
-Mark	70 402 097	70 402 097
-Markanläggningar	2 831 130	2 831 130
	295 973 170	295 973 170
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	84 662 906	-
	84 662 906	-
Utgående anskaffningsvärden	380 636 076	295 973 170
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-27 587 018	-23 672 560
-Markanläggningar	-377 484	-188 742
	-27 964 502	-23 861 302
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 289 167	-3 914 458
-Årets avskrivning på markanläggning	-188 742	-188 742
	-3 477 909	-4 103 200
Utgående avskrivningar	-31 442 411	-27 964 502
Redovisat värde	349 193 664	268 008 668
<i>Varav</i>		
Byggnader	276 526 663	195 152 925
Mark	70 402 097	70 402 097
Markanläggningar	2 264 904	2 453 646
Taxeringsvärden		
Bostäder	255 000 000	255 000 000
Lokaler	9 625 000	9 625 000
Totalt taxeringsvärde	264 625 000	264 625 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>166 400 000</i>	<i>166 400 000</i>

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 753 203	1 220 832
Transaktionskonto SBAB	15 350 404	10 186 198
Transaktionskonto HSB	-	4 289 060
	18 103 607	15 696 090

Not 11 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	197 789 141	172 789 141
Summa	197 789 141	172 789 141

Låneinsti- t	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,82 %	2019-06-17	38 000 000	-	-	38 000 000
SBAB	1,26 %	2021-09-21	38 000 000	-	-	38 000 000
SBAB	1,41 %	2020-06-12	20 000 000	-	-	20 000 000
SBAB	0,66 %	2019-06-03	20 000 000	-	-	20 000 000
SBAB	2,20 %	2019-05-29	16 789 141	-	-	16 789 141
SBAB	0,71 %	2019-09-30	20 000 000	-	-	20 000 000
SBAB	0,71 %	2019-09-30	10 000 000	-	-	10 000 000
SBAB	0,75 %	2019-09-30	10 000 000	-	-	10 000 000
SBAB	0,71 %	2019-09-30	-	10 000 000	-	10 000 000
SBAB	0,74 %	2019-09-30	-	10 000 000	-	10 000 000
SBAB	0,72 %	2019-09-30	-	5 000 000	-	5 000 000
			172 789 141	25 000 000	-	197 789 141

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	59 800	262 950
Upplupna räntekostnader	319 148	248 441
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	916 119	1 226 906
Upplupna revisionsarvoden	27 313	32 000
Upplupna kostnader	513 802	1 012 860
	1 836 182	2 783 157

Not 13 Händelser efter räkenskapsår

Inga exceptionella händelser efter räkenskapsåret.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	202 795 000	139 914 000
Summa ställda säkerheter	202 795 000	139 914 000

Underskrifter

Sollentuna 2019- -

Saeid Jafari

Marjan Nourzad

Fredrik Johnsson

Mohamed Hassanali

Mehmet Özkaynak

Patrik Gineman

Enrique Aguirre Brito

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- -
BoRevision i Sverige AB

Erik Davidsson
Auktoriserad revisor

Eva Norman
Föreningsrevisor