

Årsredovisning 2025

Brf Takten

769616-5716



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Takten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-22 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun	Adress	
Tangenten 1	2007	Sollentuna	Bygatan 2-18	
Tamburinen 1	2007	Sollentuna	Bygatan 20-36	
Tenoren 1	2007	Sollentuna	Bygatan 38-60	
Tenoren 2	2007	Sollentuna	Bygatan 62-76	
Tenoren 3	2007	Sollentuna	Bygatan 42 A & B	två stycken kommersiella lokaler
Tändspolen 1	2007	Sollentuna	Bygatan 8-14	Garage + P-däck
Termostaten 1	2007	Sollentuna	Bygatan 26-32	Garage + P-däck
Tändstiftet	2007	Sollentuna	Bygatan 38-56	P-platser

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 42 hyreslägenheter och 192 bostadsrätter om totalt 20 889 kvm och 2 lokaler om 462 kvm. Byggnadernas totalyta är 28 488 kvm.

Föreningen består av lägenheterna på adressen Bygatan 2–76 i Sollentuna. Föreningen äger även 2 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.

Fördelning

per fastighet	Bostäder	234*
Tangenten 1	5 210	Bygatan 2-18
Tamburinen 1	5 573	Bygatan 20-36
Tenoren 1	6 863	Bygatan 38-60
Tenoren 2	8 588	Bygatan 62-76
Tenoren 3	571	Bygatan 42 A & B
Tändspolen 1	1 089	Bygatan 8-14
Termostaten 1	2 092	Bygatan 26-32
Tändstiftet	522	Bygatan 38-56
Summa	30 508	

Styrelsens sammansättning

Johan Edlund	Ordförande
Sabina Hussain	Vice ordförande
Ariana Husejnovic	Styrelseledamot
Ayoub El Mimoune	Styrelseledamot
Carl Erik Gustaf Runebjörk	Styrelseledamot
Siew Eng Phang	Styrelseledamot
Besher Alshikha	Styrelseledamot
Saeid Jafari	Styrelseledamot, avgick 2026-03-11

Valberedning

Kjell Östen Malm
Sevda Toprak
Magomed Kalasuev

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av Johan Edlund, Ariana Husejnovic, Carl Erik Gustaf Runebjörk och Sabina Hussain.

Revisorer

Johan Olof Magnusson Dahl Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 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
Installation av nya ledbelysningsarmaturer i samtliga trapphus
- 2020** ● Installation av nya ledbelysningsarmaturer i alla gårdar, utemiljö och garagen
Ytbehandling och slipning av entrépartier
- 2021** ● Putslagning och målning av samtliga trapphus
Spolning av dagvattenbrunnar, markrör och dagvattensystem
Installation av dammlister för fönster och entrédörrar
- 2022** ● Stampsolning av avloppssystem i alla fastigheter och lägenheter
Översyn av källargångsgrindar och installation av dörrstängare
- 2023** ● Omläggning/justering av marksten
Större genomgång och uppfräschning av utemiljön etapp 1
Byte av belysningsarmaturer (LED närvarostyrda) barnvagnsrum
Byte av sand på lekplatser
Omläggning av asfalts ytor
- 2024** ● Förstudie installation av solceller
Byte av dörrar till tvättstugor
Besiktning taksäkerhet
Besiktning lekplatser
- 2025** ● Radonmätning
Installation av gangarnät bakom betongfasad i yttervägg
Byte av förrådsdörrar i källargång till ståldörrar (10 om året)
Omläggning/justering av marksten

Planerade underhåll

- 2026**
- Byte av låssystem i hela föreningen (ej lägenhetsdörrar)
 - OVK (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus
 - Spolning av dagvattensystem, dagvattenbrunnar och markrör
 - Lagning av asfaltsytor
 - Byte av belysningsarmaturer (LED närvarostyrda) i förråd (fortsättning)
 - Beskärning av träd och buskar
 - Planering av upprustning av gårdar fas 2
 - Rengöring/spolning av tak över miljöhus och källargång
 - Spolning av marksten (tegel) framför entré
 - Justering av marksten, omläggning
 - Installation av solceller
 - Rensning av frånluftskanaler
 - Uppfyllning av tomrum bakom fasadbetongelement
 - Lagning av markutrustning, cykelställ, piskställning
 - uppfräschning av cykelhus

Avtal med leverantörer

Administrativ/ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Aptus sytem för portar och gemensamma platser	Säkerhetsintegrering AB
El, vatten, sophämtning och värme	Sollentuna Energi Och Miljö AB (SEOM)
Kabel-TV	Tele 2 (Com Hem AB)
Kollektiv internetanslutning	Bahnhof AB
Lås och nycklar	Gerts Lås & Larm AB
Mark- & vinterskötsel	Tingvalla Mark AB
Övervakning av parkeringsplatser och område	Aimo Park Sweden AB
Städning av trapphus och gemensamma platser	Sjuntos i Stockholm Blå Stad AB
Teknisk förvaltning	Nabo Group AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 3 % från och med 1 januari 2026.

Under året har föreningen genomfört amorteringar av lån på 10 000 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 272 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 270 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	20 238 296	19 840 846	19 450 350	19 745 000
Resultat efter fin. poster	999 796	459 564	2 703 212	3 837 248
Soliditet (%)	65	60	59	56
Yttre fond	15 617 109	14 255 278	12 694 134	11 399 257
Taxeringsvärde	375 370 000	399 560 000	399 560 000	399 560 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	745	757	730	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,7	62,7	61,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 452	7 924	8 068	8 991
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 854	4 932	5 021	4 574
Sparande / kvm totalyta, kr	242	244	292	279
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	14	19	12
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	111	113	102	78
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	45	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	170	172	154	118
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	2,50	2,26	-
Räntekänslighet (%)	8,66	10,46	11,05	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	161 216 970	-	-336 218	160 880 752
Upplåtelseavgifter	37 678 607	-	-	37 678 607
Fond, yttre underhåll	14 255 278	-	1 361 831	15 617 109
Balanserat resultat	-5 763 140	459 564	-1 025 613	-6 329 189
Årets resultat	459 564	-459 564	999 796	999 796
Eget kapital	207 847 279	0	999 796	208 847 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad förlust	-6 665 407
Årets resultat	999 796
Totalt	-5 665 611

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 655 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-106 448
Balanseras i ny räkning	-7 214 163
	-5 665 611

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 238 297	19 840 846
Övriga rörelseintäkter	3	316 818	326 107
Summa rörelseintäkter		20 555 115	20 166 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 468 627	-9 501 493
Övriga externa kostnader	9	-796 112	-929 239
Personalkostnader	10	-645 354	-648 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 787 255	-5 800 998
Summa rörelsekostnader		-16 697 348	-16 879 917
RÖRELSERESULTAT		3 857 767	3 287 036
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		167 241	515 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 025 212	-3 342 693
Summa finansiella poster		-2 857 971	-2 827 472
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		999 796	459 564
ÅRETS RESULTAT		999 796	459 564

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	311 324 916	316 789 297
Markanläggningar	13	943 440	1 132 272
Maskiner och inventarier	14	310 615	348 283
Pågående projekt		2 934 219	2 366 331
Summa materiella anläggningstillgångar		315 513 190	320 636 183
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		315 513 190	320 636 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		348 197	382 544
Övriga fordringar	15	1 911 307	2 869 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	628 050	513 632
Summa kortfristiga fordringar		2 887 554	3 765 937
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 796 182	19 953 197
Summa kassa och bank		4 796 182	19 953 197
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 683 735	23 719 134
SUMMA TILLGÅNGAR		323 196 926	344 355 318

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 559 359	198 895 577
Fond för yttre underhåll		15 617 109	14 255 278
Summa bundet eget kapital		214 176 468	213 150 855
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-6 329 189	-5 763 140
Årets resultat		999 796	459 564
Summa ansamlad förlust		-5 329 393	-5 303 576
SUMMA EGET KAPITAL		208 847 075	207 847 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 000 000	20 000 000
Övriga långfristiga skulder		135 460	135 460
Summa långfristiga skulder		20 135 460	20 135 460
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	89 782 400	112 200 000
Leverantörsskulder		1 295 925	1 100 935
Skatteskulder		56 643	16 548
Övriga kortfristiga skulder		304 444	226 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 774 979	2 828 472
Summa kortfristiga skulder		94 214 390	116 372 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		323 196 926	344 355 318

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 857 767	3 287 036
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 787 255	5 800 998
	9 645 022	9 088 034
Erhållen ränta	167 241	515 221
Erlagd ränta	-3 096 598	-3 439 766
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 715 665	6 163 489
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 859	-258 266
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	330 798	456 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 959 605	6 361 396
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-664 262	-711 073
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-664 262	-711 073
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	6 085 000
Amortering av lån	-22 417 600	-2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-22 417 600	3 685 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 122 258	9 335 323
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	22 779 102	13 443 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 656 845	22 779 102

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Takten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,90 - 1,50 %
El	2,96 %
Fasader	2,28 %
Fönster	2,28 %
Yttertak	2,96 %
Hissar	5,32 %
Restpost	2,28 %
Byggnad	2,00 - 4,35 %
Ventilation	4,44 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Markanläggningar	6,67 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har en latent skatteskuld som realiseras om fastigheterna avyttras. Eftersom föreningen ej har för avsikt att avyttra fastigheterna värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0 kr.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen men i balansräkningen som kortfristig fordran.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	12 545 064	12 503 468
Hysesintäkter, bostäder	5 152 304	4 881 941
Hysesintäkter, lokaler	1 432 032	1 412 097
Hysesintäkter, p-platser	682 852	669 340
Kabel-TV/Bredband	164 728	165 275
Övriga intäkter	290 768	208 725
Intäktsreduktion	-29 451	0
Summa	20 238 297	19 840 846

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-8	-1
Övriga intäkter	292 687	271
Försäkringsersättning	0	302 138
Övriga rörelseintäkter	24 139	23 699
Summa	316 818	326 107

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	795 726	747 587
Besiktning och service	210 239	1 638
Städning	587 800	556 931
Övrigt	538 354	449 496
Snöskottning	155 834	199 909
Summa	2 287 954	1 955 561

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	95 595
Försäkringsskador	0	28 650
Bostäder	138 368	115 163
Bostäder VVS	13 624	0
Tvättstuga	20 727	14 267
Soprum/miljöanläggning	43 592	38 874
Dörrar och lås/porttele	44 110	43 776
VA	85 786	38 448
Värme	0	74 189
Ventilation	6 226	0
El	39 405	6 240
Fönster	25 347	0
Gård/markytor	0	17 930
Försäkringsärende/vattenskada	10 295	310 613
Summa	427 481	783 744

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	21 293	64 609
Trapphus/port/entré	0	228 560
Dörrar och lås/porttele	27 938	0
Fasader	57 217	0
Summa	106 448	293 169

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	394 272	362 729
Uppvärmning	3 175 233	3 035 992
Vatten	1 264 883	1 212 307
Sophämtning	593 410	566 976
Summa	5 427 798	5 178 004

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	327 418	301 790
Självrisker	0	123 938
Kabel-TV	121 552	117 120
Bredband	174 499	170 877
Arvode teknisk förvaltning	98 360	96 004
Fastighetsskatt	497 116	481 286
Summa	1 218 945	1 291 015

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	232 769	324 872
Förbrukningsmaterial	34 564	43 630
Juridiska kostnader	169 638	204 660
Revisionsarvoden	26 363	27 925
Ekonomisk förvaltning	274 653	248 402
Konsultkostnader	58 125	79 750
Summa	796 112	929 239

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	380 700	391 470
Löner, arbetare	89 100	112 100
Sociala avgifter	175 554	144 617
Summa	645 354	648 187

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 017 338	3 339 557
Övriga räntekostnader	7 874	3 136
Summa	3 025 212	3 342 693

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	377 804 946	377 804 946
Årets inköp	96 374	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	377 901 320	377 804 946
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-61 015 649	-55 441 151
Årets avskrivning	-5 560 755	-5 574 498
Utgående ackumulerad avskrivning	-66 576 404	-61 015 649
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	311 324 916	316 789 297
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>70 402 097</i>	<i>70 402 097</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	250 170 000	252 200 000
Taxeringsvärde mark	125 200 000	147 360 000
Summa	375 370 000	399 560 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 831 130	2 831 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 831 130	2 831 130
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 698 858	-1 510 026
Årets avskrivning	-188 832	-188 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 887 690	-1 698 858
Utgående restvärde enligt plan	943 440	1 132 272

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	564 825	564 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	564 825	564 825
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-216 542	-178 874
Årets avskrivning	-37 668	-37 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-254 210	-216 542
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	310 615	348 283

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 148	26 607
Skattefordringar	23 496	0
Alektum Tidigare förvaltare	0	17 249
Nabo Klientmedelskonto	1 860 663	2 825 500
Borgo	0	405
Summa	1 911 307	2 869 761

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 665	54 470
Fastighetsskötsel	134 154	65 441
Försäkringspremier	339 503	327 418
Kabel-TV	29 913	29 423
Bredband	7 511	13 987
Förvaltning	47 304	22 893
Summa	628 050	513 632

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	1,76 %	20 000 000	20 000 000
SBAB	2026-09-25	2,79 %	22 800 000	25 200 000
Swedbank	2026-01-28	2,41 %	25 000 000	35 000 000
SBAB	2026-05-11	2,77 %	14 982 400	20 000 000
SBAB	2026-05-11	2,77 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,38 %	17 000 000	22 000 000
Summa			109 782 400	132 200 000
Varav kortfristig del			89 782 400	112 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 106 427 400 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 950	59 524
El	37 597	38 779
Uppvärmning	423 414	423 646
Utgiftsräntor	307 542	378 928
Vatten	182 701	98 898
Löner	0	115 617
Sociala avgifter	0	37 898
Förutbetalda avgifter/hyror	1 695 775	1 635 182
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	2 774 979	2 828 472

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	203 340 000	203 340 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sollentuna

Johan Edlund
Ordförande

Sabina Hussain
Vice ordförande

Ariana Husejnovic
Styrelseledamot

Ayoub El Mimoune
Styrelseledamot

Besher Alshikha
Styrelseledamot

Carl Erik Gustaf Runebjörk
Styrelseledamot

Siew Eng Phang
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Olof Magnusson Dahl
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 19:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 18:15

DOCUMENT ID:

rkENo3uyze

ENVELOPE ID:

H17Nshuyfl-rkENo3uyze

DOCUMENT NAME:

Brf Takten, 769616-5716 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

ff1e19618fe3c45213ad20f520ebe77024f512b63a5fe6c1e81d63072ec971475979490c210350c0d763d1a8c302fac2b3f94cbf0eb2951926174ea5c2f55852

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BESHER ALSHIKHA beshher@takten.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:17 18.05.2026 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 103.95.32.166
2. SABINA HUSSAIN sabina222@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:17 18.05.2026 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.141
3. Johan Martin Edlund johan.martin.edlund@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:19 18.05.2026 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.234
4. AYOUB EL MIMOUNE ayoub.m.info@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:25 18.05.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.222.96
5. ARIANA HUSEJNOVIC firefly.ah@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:25 18.05.2026 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.246
6. SIEW ENG PHANG siewphang@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:25 18.05.2026 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.118
7. Carl Erik Gustaf Runebjörk erik.runebjork@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:56 18.05.2026 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.24.232
8. Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@kvadratrevision.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 19:18 18.05.2026 19:17	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.10.8

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Takten

Org.nr 769616-5716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Takten för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Taktens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Takten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Takten enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 19:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 18:15

DOCUMENT ID:

SJ44j2dJzg

ENVELOPE ID:

By7NihOyGe-SJ44j2dJzg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Takten 202

5-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

f1551de6fd9ee647ce94add2f84a13559660456600f8159

f424ce7d9e4603e24d99baff81ac0bbeb63df4070c16ac3

c7d68e71826bd59a1e4f3b675da0544ff8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Olof Magnusson D ahl	Signed	18.05.2026 19:17	eID	Swedish BankID
johan.dahl@kvadratrevi on.se	Authenticated	18.05.2026 19:16	Low	IP: 46.252.10.8

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed