

Årsredovisning 2023

Brf Takten

769616-5716



BRF.TAKTEN



Skms5_MM0-rkVi5Ozf0

Välkommen till årsredovisningen för Brf Takten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

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 kommit 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

Styrelsen för Brf Takten, 769616-5716, får härmed avge årsredovisning för 2023.

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.

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 månadsavgifterna och 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-22.

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 Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

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.

Allabrfs marknadsledande ekonomiska ratingsystem hjälper konsumenter granska bostadsrättsföreningars ekonomi. Betygen används av både spekulanter och mäklare vid lägenhetsförsäljningar. Brf Takten har blivit tilldelad betyget A+ tre gånger av Allabrfer, nu senast december 2022, vilket är det näst högsta betyget. Det innebär att er bostadsrättsförening är välmående och solid ur ett ekonomiskt perspektiv.

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	

*Värdeåret är 1967. Föreningen har 45 hyreslägenheter och 189 bostadsrätt er om totalt 20 889 kvm och 2 lokaler om 462 kvm. Byggnadernas totalyta är 26 805 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Edlund	Ordförande
Saeid Jafari	Vice ordförande
Fredrik Johnsson	Styrelseledamot, avgick 2023-12-31
Ariana Husejnovic	Styrelseledamot
Ayoub El Mimoune	Styrelseledamot
Ebru Ökmen	Styrelseledamot
Sabina Hussain	Styrelseledamot

Siew Eng Phang	Styrelseledamot
Carl Erik Gustaf Runebjörk	Suppleant
Emilio Alejandro Valenzuela Fica	Suppleant
Israt Lindblom	Suppleant

Valberedning

Edith Nosetti
Saeid Jafari

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två i förening av följande styrelseledamöter: Saeid Jafari, Ariana Husejnovic, Johan Edlund och Sabina Hussein

Revisorer

Bojana Radumilo	Internrevisor	Brf Takten
Eva Norman	Internrevisor	Brf Takten
David Oskar Petter Walman	Revisor	Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23 i föreningslokalen på Bygatan 24. På årsstämman deltog 33 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023	● Större genomgång och uppfräschning av utemiljön etapp 1 Byte av sand på lekplatser Omläggning av asfalts ytor Byte av belysningsarmaturer (LED närvarostyrda) barnvagnsrum Omläggning/justering av marksten
2022	● Stamspolning av avloppssystem i alla fastigheter och lägenheter Översyn av källargångsgrindar och installation av dörrstängare
2021	● Putslagning och målning av samtliga trapphus Spolning av dagvattenbrunnar, markrör och dagvattensystem Installation av dammlister för fönster och entrédörrar
2020	● Installation av nya ledbelysningsarmaturer i alla gårdar, utemiljö och garagen Ytbehandling och slipning av entrépartier
2019	● Nya tvättmaskiner i samtliga föreningens tvättstugor Installation av nya ledbelysningsarmaturer i samtliga trapphus
2018-2019	● Värmestamventilbyte

- 2017-2018** ● Stambyte i samtliga fastigheter
- 2013** ● Installation av Aptus låssystem
- 2012** ● Föreningens båda parkeringsgarage har helrenoverats
- 2010** ● Fasad- och Balkongrenovering
- 2009** ● Renovering av källartrappor, nya tak till källartrappor

Planerade underhåll

- 2024** ● Lagning av asfaltsytor
- Besiktiga lekplats
- Besiktiga taksäkerhet
- Uppfräschning av cykelhus
- Lagning av markutrustning, cykelställ, piskställning
- Uppfyllning av tomrum bakom fasadbetongelement
- Rensning av frånluftskanaler
- Förstudie för installation av solceller
- Kompletteringssådd av gräsytor
- Byte av låssystem i hela föreningen (ej lägenhetsdörrar)
- Justering av marksten, omläggning
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus
- Spolning av marksten (tegel) framför entré
- Rengöring/spolning av tak över miljöhus och källargång
- Planering av upprustning av gårdar fas 2
- Beskärning av träd och buskar
- Montering av gnagarskyddsnät i fasadbetongelement
- Byte av belysningsarmaturer (LED närvarostyrda) i förråd (fortsättning)
- Spolning av dagvattensystem, dagvattenbrunnar och markrör

Avtal med leverantörer

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

Styrelsearbetet

Vid en föreningsstämma den 23 maj 2023 valdes styrelsen bestående av elva ledamöter varav åtta ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Under 2023 har styrelsen haft 16 protokollförda styrelsemöten och driftmöten. Dessemellan hanteras många frågor på projektmöten, driftmöten, leverantörmöten, arbetsgruppsmöten och andra typer av möten. E-post, WhatsApp 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 underhållsplanmöte och budgetmöte för 2024 tillsammans med föreningens förvaltare och ekonom från Nabo Group AB.

Övrig verksamhetsinformation

Ekonomi

Under 2023 har styrelsen upphandlat och omsatt två av föreningens stora lån på totalt 70 000 000:- kr så

ORDNING & REDA

Övergången till sopsortering som krav inom kommunen under 2024 har inneburit stort arbete från styrelsens sida. Sopsortering fortsätter att vara ett fokusområde för styrelsen att vidta nödvändiga åtgärder för att öka trivselen och minska onödiga kostnader.

SEOM kommer med mobila återvinningscentralen (container) till brf Takten en gång i månaden. Detta underlättar för de boende att sortera och kasta grova sopor på ett enkelt och bekvämt sätt. Vilket bidrar till ökad trivsel i området och minskade kostnader för föreningen.

SÄKERHET

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) har utförts två gånger under året. Det innebär förebyggande åtgärder för brandrisker, kontroll av utrymningsvägar för boende och räddningstjänster. Kontroll av nödljusarmaturer i källargångar, diodarmaturer, efterlysande skyltar, brandvarnare sker kontinuerligt.

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

Trivsel boende

För att kommunicera med boende på en bred front 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-postadress på brf Taktens hemsida.
- 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.
- Två informationsmöten har genomförts mellan styrelsen och boende

Boende har möjlighet att registrera sig för att få viktiga informationer direkt i sitt mejl låda.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 har styrelsen upphandlat och omsatt två av föreningens stora lån på totalt 70 000 000:- kr samt amorterat sammanlagd 15 400 000:- kr av sina lån hos stora banker.

Under 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna för bostadsrätter med 4 % från 2023-01-01 och årshyran för hyreslägenheter med 4,5 % från 2023-03-01 och övriga hyresobjekt enligt gällande avtal.

Förändringar i avtal

Under 2023 har styrelsen upphandlat och tecknat nytt kollektivavtal för internetanslutning med Bahnhof.

Ekonomiska förvaltningsavtalet med Nabo Group AB som upphandlades under 2022 trädde i kraft från och med 2023-01-01.

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 248 221 kr och planerat underhåll för 95 856 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 5 respektive not 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer upp befintlig underhållsplan upprättad sedan tidigare. Underhållsplanen har uppdaterats under hösten 2023. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 655 000 kr för kommande års underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 263 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 265 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 22-12-31: 0 st)

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	19 745	18 758	18 904
Resultat efter fin. poster	2 703	3 837	1 379	2 714
Soliditet (%)	59	56	51	49
Yttre fond	12 694	11 399	10 104	10 565
Taxeringsvärde	399 560	399 560	327 245	327 245
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	730	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 068	8 991	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 021	4 574	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	292	279	51	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	12	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	102	78	93	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	31	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	154	118	124	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	158 285	-	602	158 887
Upplåtelseavgifter	32 631	-	1 293	33 924
Fond, yttre underhåll	11 399	-	1 295	12 694
Balanserat resultat	-9 448	3 837	-1 295	-6 905
Årets resultat	3 837	-3 837	2 703	2 703
Eget kapital	196 705	0	4 598	201 303

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 905
Årets resultat	2 703
Totalt	-4 202

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 655
Att från yttre fond i anspråk ta	-94
Balanseras i ny räkning	-5 763
	-4 202

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 424	19 349
Övriga rörelseintäkter	3	393	121
Summa rörelseintäkter		19 816	19 470
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 986	-7 885
Övriga externa kostnader	9	-676	-913
Personalkostnader	10	-584	-591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 035	-5 035
Summa rörelsekostnader		-14 281	-14 424
RÖRELSERESULTAT		5 536	5 046
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		388	133
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 220	-1 342
Summa finansiella poster		-2 832	-1 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 703	3 837
ÅRETS RESULTAT		2 703	3 837

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	322 364	327 173
Markanläggningar	13	1 321	1 510
Maskiner och inventarier	14	386	424
Pågående projekt		1 655	0
Summa materiella anläggningstillgångar		325 726	329 106
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		325 726	329 106
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		355	138
Övriga fordringar	15	3 642	2 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	232	318
Summa kortfristiga fordringar		4 229	2 649
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 897	19 679
Summa kassa och bank		9 897	19 679
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 126	22 327
SUMMA TILLGÅNGAR		339 852	351 434

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 811	190 916
Fond för yttre underhåll		12 694	11 399
Summa bundet eget kapital		205 505	202 315
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 905	-9 448
Årets resultat		2 703	3 837
Summa ansamlad förlust		-4 202	-5 610
SUMMA EGET KAPITAL		201 303	196 705
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	50 000	70 000
Övriga långfristiga skulder		135	0
Summa långfristiga skulder		50 135	70 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		84 609	80 031
Leverantörsskulder		663	1 100
Skatteskulder		32	0
Övriga kortfristiga skulder		81	208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 028	3 391
Summa kortfristiga skulder		88 413	84 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 852	351 434

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 536	5 046
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 035	5 035
	10 571	10 081
Erhållen ränta	388	133
Erlagd ränta	-3 218	-1 342
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 741	8 872
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 770	1 919
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 684	5 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 655	15 994
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 655	-4 982
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 655	-4 982
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 030	5 028
Amortering av lån	-15 400	-22 400
Depositioner	135	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-13 234	-17 372
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 235	-6 361
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	19 679	26 039
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13 444	19 679

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Takten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	0,9 - 5,32 %
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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	12 029	11 167
Hysesintäkter, bostäder	4 984	5 139
Hysesintäkter, lokaler	394	616
Hysesintäkter, p-platser	653	893
Förråd	995	1 165
Bredband	195	191
Parkeringsövervakning	174	177
Summa	19 424	19 349

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övrig intäkt	32	42
Överlåt/Pant avgift	5	38
Andrahandsuthyrning	16	5
Fastighetskatt	0	36
Gamla leverantörsskulder	236	0
Elprisstöd	103	0
Summa	393	121

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	724	1 198
Besiktning och service	12	29
Städning	562	537
Mark/gård/utemiljö Plantering	411	0
Snöskottning	149	130
Övrigt	16	18
Summa	1 874	1 912

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	24	0
Bostäder	27	55
Bostäder VVS	0	28
Tvättstuga	37	5
Trapphus/port/entr	0	6
Soprum/miljöanläggning	30	0
Dörrar och lås/porttele	48	9
VA	5	7
Värme	3	0
Ventilation	9	0
El	14	5
Fönster	28	10
Balkonger	0	5
Gård/markytor	15	12
Garage och p-platser	8	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	2	9
Summa	248	151

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilationskontroll OVK	0	80
Trapphus/port/entr	0	62
Övriga gemensamma utrymmen	91	35
VA	0	182
Garage och p-platser	3	0
Summa	94	360

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	511	407
Uppvärmning	2 728	2 569
Vatten	884	881
Sophämtning	531	555
Summa	4 654	4 412

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	262	229
Kabel-TV	112	101
Bredband	196	194
Övrigt	86	132
Fastighetsskatt	460	394
Summa	1 116	1 049

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	21	26
Övriga förvaltningskostnader	227	568
Revisionsarvoden	42	42
Ekonomisk förvaltning	385	278
Summa	676	913

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvode	341	314
Mötesarvode	58	37
Projektarvode	43	95
Internrevisor och valberedning	10	10
Sociala avgifter	132	135
Summa	584	591

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 218	0
Ränteswap	0	1 341
Övriga räntekostnader	2	1
Summa	3 220	1 342

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	377 805	377 805
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	377 805	377 805
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-50 632	-45 823
Årets avskrivning	-4 809	-4 809
Utgående ackumulerad avskrivning	-55 441	-50 632
Utgående restvärde enligt plan	322 364	327 173
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	70 402	70 402
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	252 200	252 200
Taxeringsvärde mark	147 360	147 360
Summa	399 560	399 560

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 831	2 831
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 831	2 831
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 321	-1 132
Årets avskrivning	-189	-189
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 510	-1 321
Utgående restvärde enligt plan	1 321	1 510

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	565	565
Utgående anskaffningsvärde	565	565
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-141	-103
Avskrivningar	-38	-38
Utgående avskrivning	-179	-141
Utgående restvärde enligt plan	386	424

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26	24
Skattefordringar	49	46
Övriga fordringar	3	2 093
Alektum Tidigare förvaltare	17	29
Nabo Klientmedelskonto	3 547	0
Summa	3 642	2 192

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62	77
Fastighetsskötsel	64	0
Städning	5	0
Kabel-TV	29	0
Bredband	49	0
Förvaltning	22	0
Förutbet försäkr premier	0	241
Summa	232	318

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	1,76 %	20 000	20 000
SBAB	2024-09-25	0,57 %	27 600	30 000
Swedbank				40 000
SBAB	2025-05-09	0,88 %	20 000	20 000
SBAB	2025-05-09	0,88 %	10 000	10 000
Swedbank	2024-02-28	4,50 %	22 000	30 000
Swedbank	2024-01-28	3,16 %	35 000	
Summa			134 600	150 000
Varav kortfristig del			84 600	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 122 600 Tkr.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	0
El	43	0
Uppvärmning	420	0
Utgiftsräntor	476	67
Vatten	75	0
Löner	231	0
Sociala avgifter	73	67
Förutbetalda avgifter/hyror	1 608	2 424
Upplupna driftskostnader	13	585
Kabel-TV	10	213
Beräknat revisionsarvode	35	35
Summa	3 028	3 391

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	203 340	203 340

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren och sommaren 2023 har miljön för föreningens gårdar och lekplats rustats upp med nya växtligheter, lekplats med gungor och byte av sand i samtliga sandlådor samt grillar och utemöbler.

Underskrifter

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

Sollentuna

Ariana Husejnovic
Styrelseledamot

Ayoub El Mimoune
Styrelseledamot

Ebru Ökmen
Styrelseledamot

Johan Edlund
Ordförande

Sabina Hussain
Styrelseledamot

Saeid Jafari
Vice ordförande

Siew Eng Phang
Styrelseledamot

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

Brf Takten
Bojana Radumilo
Internrevisor

Rävisor AB
David Oskar Petter Walman
Revisor

Brf Takten
Eva Norman
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 17:12

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.05.2024 16:54

DOCUMENT ID:

rkVi5Ozf0

ENVELOPE ID:

Skms5_MM0-rkVi5Ozf0

DOCUMENT NAME:

Brf Takten, 769616-5716 - Årsredovisning 2023.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SABINA HUSSAIN sabina222@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:57 03.05.2024 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/29) IP: 83.185.46.81
2. Saeid Jafari jafari.saja@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 16:06 04.05.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/21) IP: 98.128.201.150
3. SIEW ENG PHANG siewphang@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 16:14 04.05.2024 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/28) IP: 158.174.22.118
4. ARIANA HUSEJNOVIC ariana@takten.se	Signed Authenticated	04.05.2024 16:23 04.05.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/06) IP: 98.128.228.246
5. AYOUB EL MIMOUNE ayoub.m.info@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 16:24 04.05.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/03) IP: 83.185.47.23
6. Johan Martin Edlund johan.edlund@takten.se	Signed Authenticated	04.05.2024 20:26 04.05.2024 20:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/01) IP: 82.196.111.234
7. Ebru Ökmen ebru.okmen@takten.se	Signed Authenticated	06.05.2024 10:57 06.05.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/11/09) IP: 209.206.25.196
8. BOJANA RADUMILO bojanarad@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 12:48 06.05.2024 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/23) IP: 176.10.144.87
9. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	06.05.2024 22:05 06.05.2024 22:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. EVA NORMAN	 Signed	10.05.2024 17:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/01/28)
hobbit.norman@gmail.com	Authenticated	10.05.2024 17:11	Low	IP: 155.4.221.193

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

 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 769616-5716

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Takten för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Takten för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Bojana Radumilo
Internrevisor

Eva Norman
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 21:23

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 03.05.2024 16:54

DOCUMENT ID:
SyZ4scuGGR

ENVELOPE ID:
B1lXsc_MzA-SyZ4scuGGR

DOCUMENT NAME:
rb Takten.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOJANA RADUMILO bojanarad@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2024 12:50 06.05.2024 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/23) IP: 176.10.144.87
2. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	06.05.2024 22:04 06.05.2024 22:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49
3. EVA NORMAN hobbit.norman@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2024 21:23 07.05.2024 21:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/28) IP: 155.4.221.193

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

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