



**BRF.TAKTEN**



## **Årsredovisning för Brf Takten**

769616-5716

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

Mejl: [info@takten.se](mailto:info@takten.se), Hemsidan: <http://www.takten.se>

## Inledning

Styrelsen för Brf Takten, 769616-5716, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Bostadsrättsföreningen Takten i Sollentuna består av sammanlagt 234 bostäder och består av 263 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.

Allabrf:s 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 Allabrf, nu senast december 2022, vilket är det näst högsta betyget. Det innebär att er bostadsrättsförening är välmående och solid ur ett ekonomiskt perspektiv.

Bostadsrättsföreningen Takten bildades år 2007. Styrelsens mål är att utveckla bostadsområdet och se till att trivsamtheten 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.

## Innehållsförteckning

Inledning.....	2
Verksamheten .....	4
Organisation .....	6
Styrelsearbetet .....	7
Händelser under året .....	7
Fastighetsinvesteringar och Underhåll.....	7
<i>Tidigare genomfört större underhåll och investeringar .....</i>	<i>9</i>
Framtida utveckling .....	9
Förvaltningsberättelse.....	10
Ekonomi, Flerårsöversikt .....	11
Förändring i Eget Kapital och Resultatdisposition .....	12
Resultaträkning .....	13
Balansräkning .....	14
Balansräkning .....	15
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	16
Noter .....	17
Underskrifter .....	22

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna

- Tangenten 1: Bygatan 2-18
- Tamburinen 1: Bygatan 20-36
- Tenoren 1: Bygatan 38-60
- Tenoren 2: Bygatan 62-76
- Tenoren 3: Bygatan 42A och 42B (två stycken kommersiella lokaler)
- Tändspolen 1: Garage + P-däck (Bygatan 8-14)
- Termostaten 1: Garage + P-däck (Bygatan 26-32)
- Tändstiftet 1: P-platser (Bygatan 38-56)

i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1967. Föreningen köpte fastigheterna från Sollentunahem december 2007.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 26 805 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 399 560 tkr, varav byggnadsvärdet är 252 200 tkr och markvärdet 147 360 tkr.

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

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m <sup>2</sup> )	Adress
<b>Bostäder</b>	<b>234*</b>		
<b>Fördelning per fastighet</b>			
Tamburinen 1		5 210	Bygatan 20-36
Tangenten 1		5 573	Bygatan 2-18
Tenoren 1		6 863	Bygatan 38-60
Tenoren 2		8 588	Bygatan 62-76
Tenoren 3		571	Bygatan 42A, 42B
Termostaten 1 (Garage/p-däck)		1 089	Bygatan 26-32
Tändspolen 1 (Garage/p-däck)		2 092	Bygatan 8-14
Tändstiftet 1 (P-platser)		522	Bygatan 38-56
	<b>Summa</b>	<b>30 508</b>	

Mejl: [info@takten.se](mailto:info@takten.se), Hemsidan: <http://www.takten.se>

Lokaler (inkl. förråd)	153	2 809
Garage	76	-
Bilplatser	106	
Besöksparkering	18	
Motorcykelplatser	6	-

\*varav 48 stycken hyresrätter

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

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

#### Avtal

Under året har föreningen haft förvaltningsavtal med:

- Renew Service AB – teknisk förvaltning
- Renew Service AB – administrativ/ekonomisk förvaltning
- Renew Service AB - SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
- Nabo Group AB - teknisk förvaltning
- Tingvalla Mark AB – mark- & vinterskötsel

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

- Sollentuna Energi Och Miljö, SEOM: El, vatten och fjärrvärme
- Sjunto i Stockholm Blå Stad AB: städning av trapphusen och gemensamma platser
- Tele 2 (Com Hem AB): kabel-TV
- Aimo Park Sweden AB: övervakning av parkering platser och område
- Gerts Lås & Larm AB: lås och nycklar
- Bahnhof, kollektiv internetanslutning
- BoRevision i Sverige AB: extern revisor
- Säkerhetsintegrering AB: Aptus system för portar och gemensamma platser

## Organisation

### Styrelse

		Vald till och med stämman år:
Saeid Jafari (ordförande)	Ledamot	2024
Ariana Husejnovic	Ledamot	2024
Siew Eng Phang	Ledamot	2024
Sabina Hussain	Ledamot	2023
Fredrik Johnsson	Ledamot	2023
Ayoub El Mimoune	Suppleant	2023
Simon Lindgren	Suppleant	2023
Israt Lindblom	Suppleant	2023
Henrik Hällkvist	Suppleant	2023

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Saeid Jafari, Ariana Husejnovic, Siew Eng Phang och Sabina Hussein, två i förening.

### Valberedning

På årsstämman 2022 valdes valberedningsgruppen nedan för valberedningsarbetet inför årsstämma 2023.

Johan Edlund väljs som sammankallande.

Edith Nosetti väljs som ledamot

Rachna Sharma väljs som ledamot

### Revisorer

På årsstämman 2022 valdes Revisorn Erik Davidsson, från BoRevision, och föreningsvalda revisor Mohamed Hassanali.

## Styrelsearbetet

Vid en föreningsstämma den 24 maj 2022 valdes styrelsen bestående av tio ledamöter var av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter.

Under 2022 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 2023 tillsammans med föreningens förvaltare från Nabo Group AB och ekonom på Renew Service AB.

## Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 24 maj 2022 i föreningslokalen på Bygatan 24. På årsstämman deltog 27 röstberättigade medlemmar med 0 fullmakter.

## Fastighetsinvesteringar och Underhåll

Under våren 2022 beställdes och monterades "Privat område" skyltar runt om i föreningen.

Under sommaren 2022 upphandlades och monterades dörrstängare till samtliga källargångsgrindar.

Under våren 2022 framtoogs omfattande och detaljerade förfrågningsunderlag för upprustning av samtliga gårdar. Upphandling genomfördes under hösten. Arbete planeras att påbörjas under våren 2023.

Under hösten 2022 inköptes och utdelades kompletterande dammlister till kvarvarande bostadsrätter.

Stampolning av avloppssystem i alla fastigheter och lägenheter genomfördes under våren 2022.

Skyddsrumsbesiktning genomfört och godkänt av MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

### OVK

För att förebygga och motverka negativa effekter på hälsa och miljö utför brf Takten i enlighet med gällande regelverk för fastigheten, var 6:e år. Utöver detta, vid behov, utförs löpande kontroll.

Mejl: [info@takten.se](mailto:info@takten.se), Hemsidan: <http://www.takten.se>

## *Energioptimering*

Loggning av inomhustemperaturer genomförs kontinuerligt i tre av föreningens huskroppar. Med hjälp av dessa loggar kan temperaturen i varje enskild lägenhet avläsas för sig. Detta möjliggör att följa temperaturskiftningar som sker. Dessa tre hus agerar som referenser för resten av beståndet för att effektivisera energiförbrukningen i alla lägenheter.

Under hösten 2022 genomfördes en uppföljning av värmekurvan för en behagligare inomhustemperatur i lägenheterna.

## *ORDNING & REDA*

Arbetet med sophantering, hantering av grovsopor och nedskräpning i området har fått stort utrymme, detta har inneburit stora kostnader under året. Det fortsätter att vara ett fokusområde för styrelsen att vidta nödvändiga åtgärder för att öka trivseln 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.
- 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.

Under sommaren 2021 brf Taktens nya hemsida driftsattes vilken förenklar information till boende. Styrelsen har fyllt hemsidan med konkreta informationer till 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](http://www.takten.se).

Mejl: [info@takten.se](mailto:info@takten.se), Hemsidan: <http://www.takten.se>



## Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2009	Renovering av källartrappor, nya tak till källartrappor
2010	Fasad- och Balkongrenovering
2012	Föreningens båda parkeringsgarage har helrenoverats
2013	Installation av Aptus låssystem
2017-2018	Stambyte i samtliga fastigheter
2018-2019	Värmestamventilbyte
2019	Nya tvättmaskiner i samtliga föreningens tvättstugor
2019	Installation av nya ledbelysningsarmaturer i samtliga trapphus
2020	Installation av nya ledbelysningsarmaturer i alla gårdar, utemiljö och garagen
2020	Ytbehandling och slipning av entrépartier
2021	Putslagning och målning av samtliga trapphus
2021	Spolning av dagvattenbrunnar, markrör och dagvattensystem
2021	Installation av dammlister för fönster och entrédörrar

## Planerat kommande större underhåll och investeringar

### Framtida utveckling

År	Åtgärd
2023	Byte av låssystem i hela föreningen (ej lägenhetsdörrar)
2023	Större genomgång och uppfräschning av utemiljön etapp 1 av 2
2023	Montering av gnagarskyddsnät samt <u>uppfyllning</u> av isolering i Fasadbetongelement
2023	Smörjning och justering av fönster och fönsterdörrar
2023	Reparation, ytbehandling och justering av cykelställen
2023	Byte av sand på lekplatser
2023	Större genomgång och uppfräschning av cykelhus
2023	Byte av belysningsarmaturer (LED närvarostyrda) förråd/cykel/barnvagnsrum
2023	Spolning av dagvattensystem
2023	Omläggning/justering av <u>marksten</u>
2023	Spolning av <u>marksten</u> (tegel) framför entréer

Mejl: [info@takten.se](mailto:info@takten.se), Hemsidan: <http://www.takten.se>

## Förvaltningsberättelse

### *Underhåll och reparationer*

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 144 944 kr och planerat underhåll för 360 123 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer upp befintlig underhållsplan upprättad sedan tidigare. Underhållsplanen har uppdaterats under hösten 2022. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 655 000 kr för kommande års underhåll.

### *Väsentliga händelser under året*

#### *Överlåtelser*

Under 2022 har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 15 överlåtelser). Under 2022 har 3 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 21-12-31: 1 st)

#### *Medlemmar*

Vid årets utgång hade föreningen 263 medlemmar.

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

#### *Årsavgifter*

Föreningen höjde årsavgifterna för bostadsrätter 1,8 % under 2022 och årshyran för hyreslägenheter höjdes med 1,6 % från januari.

**Ekonomi**  
**Flerårsöversikt**

Belopp i kr

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	19 745	18 758	18 904	18 579	18 136
Årets resultat	3 837	1 379	2 714	1 569	3 423
Fond för yttre underhåll	11 399	10 104	10 565	8 581	9 066
Fastighetslån	5 596	5 651	7 199	7 669	8 081
Räntekänslighet %	8,1	9,2	9,4	10,2	10,9
Soliditet %	56	51	49	47	45
Årsavgift bostäder, kr/kvm	697	685	685	678	667

**Nyckeltalsdefinitioner**

**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Årets resultat**

Skillnaden mellan intäkter och kostnader.

**Fond för yttre underhåll**

Man sparar till framtida kostsamma underhållsåtgärder. När sedan en större underhållsåtgärd behöver göras, plockar man ut och använder dessa fondpengar. Under ett och samma år kan föreningen både sätta in och ta ut ur fonden. Man sätter av en viss summa varje år, och plockar ut för det underhåll som verkligen gjorts.

**Fastighetslån/kvm**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

**Räntekänslighet**

En indikation på hur många procent intäkterna bör höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %. Fastighetslån multiplicerat med procentenhet. Beloppet sedan divideras med nettoomsättning.

**Soliditet (%)**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

**Årsavgifter/kvm**

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 281 968	26 768 609	10 104 380	-9 531 268	1 378 565
Avsättning till UH-fond			1 655 000	-1 655 000	
lanspråktagande av UH-fond			-360 123	360 123	
Balanserad i ny räkning				1 378 565	-1 378 565
Upplåtelse lägenheter	3 003 020	5 861 980			
Årets resultat					3 837 248
Belopp vid årets slut	<b>158 284 988</b>	<b>32 630 589</b>	<b>11 399 257</b>	<b>-9 447 580</b>	<b>3 837 248</b>

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Tidigare års balanserade resultat	-8 152 702
Årets resultat före fondändring	3 837 248
Årets ianspråktagande av underhållsfond	360 123
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 655 000
Summa över/underskott	<hr/> -5 610 331
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-5 610 331</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	18 561 066	17 827 722
Övriga rörelseintäkter	3	909 130	930 597
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>19 470 196</u>	<u>18 758 319</u>
		19 470 196	18 758 319
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer		-144 944	-267 398
Planerat underhåll	5	-360 123	-1 587 183
Fastighetsskatt		-393 670	-408 060
Driftskostnader	6	-7 013 252	-7 154 630
Övriga kostnader	4,7	-885 771	-678 325
Personalkostnader	8	-591 410	-423 779
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-5 035 129	-5 208 821
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-14 424 299</u>	<u>-15 728 196</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>5 045 897</u>	<u>3 030 123</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-1 341 646	-1 708 359
Ränteintäkter		132 997	56 801
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 208 649</u>	<u>-1 651 558</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>3 837 248</u>	<u>1 378 565</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	328 682 692	333 680 165
Inventarier, verktyg och installationer	11	423 619	461 274
		<u>329 106 311</u>	<u>334 141 439</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>329 106 311</u>	<u>334 141 439</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		138 387	398 048
Aktuell skattefordran		46 295	-
Övriga fordringar	12	2 145 976	28 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	318 079	303 385
		<u>2 648 737</u>	<u>730 142</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	19 678 613	26 039 297
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>22 327 350</u>	<u>26 769 439</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>351 433 661</u>	<u>360 910 878</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 284 988	155 281 968
Upplåtelseavgifter		32 630 589	26 768 609
Underhållsfond		11 399 257	10 104 380
		<u>202 314 834</u>	<u>192 154 957</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 447 579	-9 531 268
Årets resultat		3 837 248	1 378 565
		<u>-5 610 331</u>	<u>-8 152 703</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>196 704 503</u>	<u>184 002 254</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15	<u>80 000 000</u>	<u>122 400 000</u>
		80 000 000	122 400 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15	70 000 000	50 000 000
Leverantörsskulder		1 099 787	1 456 410
Depositioner & förskott		167 266	365 767
Skatteskulder		-	43 746
Övriga kortfristiga skulder		71 510	98 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>3 390 595</u>	<u>2 543 898</u>
		74 729 158	54 508 624
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>351 433 661</u>	<u>360 910 878</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och 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.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskrivningsplan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,5	2126
Ombyggnader, radonåtgärder	Linjär	6,7	2028
Ombyggnader, staket	Linjär	6,7	2029
Ombyggnader, stambyte	Linjär	2,0	2069

#### **Pågående ombyggnad**

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena 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. Minimiansättning regleras i stadgar.

#### **Lång- och kortfristiga skulder**

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

#### **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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 519 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.



## Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostäder	11 167 219	11 046 576
Hysesintäkter bostäder	5 139 275	4 780 241
Hysesintäkter lokaler	364 467	404 819
Hysesintäkter förråd	996 768	920 299
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	893 313	626 754
Övriga intäkter	24	49 033
<b>Summa</b>	<b>18 561 066</b>	<b>17 827 722</b>

Förändring i jämförelsetal för att intäkter som andrahandsuthyrning, överlåtelse- och pantsättningsavgifter har skiftat till not 3.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kommunikation	191 103	182 317
Debiterad fastighetsskatt	36 035	36 036
Överlåtelseavgifter/Pantförskrivningsavgift	37 665	35 353
Andrahandsuthyrningsavgift	4 700	13 073
Parkeringsbolag Aimo	177 372	195 140
Övriga intäkt	462 255	468 678
<b>Summa</b>	<b>909 130</b>	<b>930 597</b>

## Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Bostäder	83 587	49 207
Lokaler	-	19 802
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 699	6 990
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 872	5 374
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	114 361
VA & sanitet, installationer	7 170	-
El, installationer	4 750	16 917
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	19 470
Huskropp	18 528	1 738
Markytor	16 072	7 186
P-platser/garage	4 828	25 253
Klottersanering	2 438	1 100
<b>Summa</b>	<b>144 944</b>	<b>267 398</b>

## Not 5 Planerat Underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
OVK	80 144	-
Underhåll Installationer, Stampsolning	182 313	-
Underhåll, Hyresrätt	-	40 425
Underhåll, Trapphus	-	1 473 101
Underhåll, Gemensamma utrymmen	35 416	28 169
Underhåll, Installationer Tele/TV/Porttele	-	45 488
Underhåll, Huskropp	62 250	-
<b>Summa</b>	<b>360 123</b>	<b>1 587 183</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Teknisk förvaltning	860 054	782 910
Städning	537 064	535 151
Trädgård	469 879	398 927
OVK	-	14 322
Energioptimering	-	310 360
Bevakningskostnad	29 220	4 913
Snöröjning	130 045	196 619
Förbrukningsmaterial	51 492	108 613
El	407 243	367 591
Uppvärmning	2 569 054	2 503 616
Vatten och avlopp	881 370	828 625
Avfallshantering	554 553	561 548
Försäkring	228 977	222 107
Kabel TV	100 619	98 293
SBA	-	19 090
Bredband	193 682	196 200
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	5 745
<b>Summa</b>	<b>7 013 252</b>	<b>7 154 630</b>

## Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	14 914	12 059
Frankeringkostnad	17 196	9 315
Förvaltningskostnad	453 632	497 951
Revision	41 603	31 385
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	1 447
Jurist- och advokatkostnad	286 187	-
Konsultkostnad*	-89 975	-
Bankkostnad	8 137	10 343
IT-Tjänst	18 110	21 524
Mäklarkostnad	116 250	83 750
Övriga externa kostnader	19 717	10 551
<b>Summa</b>	<b>885 771</b>	<b>678 325</b>

\* Konsultkostnad visar ett positivt värde för att förlikning mellan föreningen och HSB Stockholm har ägt rum 2022 där det överenskomna beloppet blev mindre än kostnaden.  
Förlikning 275 000 kr (netto) - konsultkonsultkostnader 185 025 kr = 89 975 kr

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	314 422	285 600
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Valberedning	5 000	5 000
Mötesarvoden	37 000	29 701
Projektarvode	95 350	1 500
<b>Summa</b>	<b>456 772</b>	<b>326 801</b>
Sociala avgifter	134 638	96 978
<b>Summa</b>	<b>591 410</b>	<b>423 779</b>

## Not 9 Avskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	4 808 732	4 982 424
Markanläggningar	188 742	188 742
Inventarier, maskiner och installationer	37 655	37 655
<b>Summa</b>	<b>5 035 129</b>	<b>5 208 821</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
- Byggnader	307 402 849	307 402 849
- Mark	70 402 097	70 402 097
- Markanläggningar	2 831 130	2 831 130
	<b>380 636 076</b>	<b>380 636 076</b>

### Utgående anskaffningsvärden

**380 636 076**      **380 636 076**

### *Ingående avskrivningar*

<i>Vid årets början</i>		
- Markanläggningar	-1 132 452	-943 710
	<b>-46 955 910</b>	<b>-41 784 744</b>

### - Årets avskrivning på byggnader

-4 808 732      -4 982 424

### - Årets avskrivning på markanläggning

-188 742      -188 742

**-4 997 474**      **-5 171 166**

### Utgående avskrivningar

**-51 953 384**      **-46 955 910**

### Redovisat värde

**328 682 692**      **333 680 166**

### *Varav*

Byggnader	256 770 659	261 579 391
Mark	70 402 097	70 402 097
Markanläggningar	1 509 936	1 698 678

### Taxeringsvärden

Bostäder	392 000 000	317 000 000
Lokaler	7 560 000	10 245 000

### Totalt taxeringsvärde

**399 560 000**      **327 245 000**

### *Varav byggnader*

252 200 000      190 800 000

## Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
- Inventarier, maskiner och installationer	564 825	564 825
	<u>564 825</u>	<u>564 825</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
- Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>564 825</b>	<b>564 825</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
- Vid årets början		
- Inventarier, maskiner och installationer	-103 551	-65 896
<i>Årets avskrivningar</i>		
- Inventarier, maskiner och installationer	-37 655	-37 655
	<u>-37 655</u>	<u>-37 655</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-141 206</b>	<b>-103 551</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>423 619</b>	<b>461 274</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	24 367	-
Upplåtelse av lgh 189	2 088 000	-
Övriga fordringar	33 609	28 709
	<u>2 145 976</u>	<u>28 709</u>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	241 028	228 977
Kabel TV	27 911	25 268
Bredband	49 140	49 140
<b>Summa</b>	<b>318 079</b>	<b>303 385</b>

## Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	15 548 539	23 270 572
Transaktionskonto Swedbank	1 706 330	2 768 725
Handelsbanken (Förvaltningskonto)	2 423 744	-
<b>Summa</b>	<b>19 678 613</b>	<b>26 039 297</b>

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
SBAB	18630060	0,57	2024-09-25	30 000 000	32 400 000
SBAB	24853934	0,88	2025-05-09	20 000 000	20 000 000
SBAB	24853950	-	Lånet löst	-	20 000 000
SBAB	24853969	0,88	2025-05-09	10 000 000	10 000 000
SBAB	30749480	0,66	2023-02-14	40 000 000	40 000 000
Handelsbanken	352446	1,76	2027-01-30	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	357988	-	Lånet löst	-	30 000 000
Swedbank	8803-9,295.443.905-1	0,45	2023-02-24	30 000 000	-
				<b>150 000 000</b>	<b>172 400 000</b>

Nästa års beräknade amortering -2 400 000

Nästa års låneomsättning -67 600 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 80 000 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till 138 000 000

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	203 340 000	203 340 000
Varav obelånade	545 000	545 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>203 885 000</b>	<b>203 885 000</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	2 423 744	1 613 985
Upplupna löner, arvoden och sociala avgifter	280 306	215 874
Upplupna räntekostnader	66 708	66 723
Upplupna revisionsarvoden	35 000	28 500
Upplupna driftskostnader	584 837	618 816
<b>Summa</b>	<b>3 390 595</b>	<b>2 543 898</b>

## Underskrifter

Sollentuna 2023-.....

.....  
Saeid Jafari  
Styrelseordförande

.....  
Fredrik Johnsson

.....  
Ariana Huseinovic

.....  
Siew Eng Phang

.....  
Sabina Hussain

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-.....

.....  
Mohamed Hasanali  
Föreningsrevisor

.....  
Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB

Följande handlingar har undertecknats den 19 maj 2023



ÅR 2022 BRF Takten sidnumrerat.pdf

(7078939 byte)

SHA-512: cd757b2a709400d6fa0325ba16448904dbefc  
d00ed229c3466ce5fff71a3358e302bd0af80cd8457ae6  
1310159051e17a4685e75ed0c005e61ed573beaa3efc7

## Underskrifter

2023-05-19 09:15:35 (CET)



**Saeid Jafari, -**

jafari.saja@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-19 09:49:54 (CET)



**Ariana Husejnovic, -**

ariana@takten.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-19 09:58:27 (CET)



**Fredrik Johnsson, -**

fredrik@takten.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-19 10:01:51 (CET)



**Sabina Hussain, -**

sabina222@hotmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-19 11:32:16 (CET)



**Siew Eng Phang, BRF Takten - Ledamot**

siew@takten.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-19 11:47:31 (CET)



**Mohamed Hassanali, BRF Takten - internrevisor**

mohamed@takten.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-19 14:03:15 (CET)



**Erik Davidsson, BoRevision AB**

erik.davidsson@borevision.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2022 signering

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c410148dd0af434754b1d5dab4f831863ab3b75042d37182066aedd47bb38d6137dcbf3e0edbccc51bffa005028ef259ddd0895964b8e7b8d4cab023cb1337c  
f5



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.