



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tåget i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020



Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2017-09-01.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheterna Stenkullen 1 och Stenskarven 1, i Örebro som byggdes år 1973-1974.

På fastigheterna finns loftgångshus med adresserna Dolomitvägen 2 - 118, Örebro. Föreningen äger även en samlingslokal (370 kvm) som byggdes 2005 med adress Dolomitvägen 60 A.

Föreningens 232 bostäder fördelar sig enligt följande:

		Medellgh.yta
8 st	1 rok	49,0 m ²
16 st	2 rok	56,0 m ²
152 st	2 rok	67,5 m ²
56 st	3 rok	78,0 m ²
Lägenhetsyta:		15 920 m ²

Inom föreningen finns 106 förråd, 140 garageplatser, 49 p-platser med eluttag, 61 p-platser, 1 handikapplats, 4 husvagnsplatser och 1 MC-plats.

Inom föreningen finns dessutom 6 st tvättstugor, 1 st övernattningsslägenhet, bastu, 2 st hobbyrum, 2 st motionsrum samt 3 st miljöhus.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring. Försäkringen inkluderar bostadsrättstilläggförsäkring. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-07-24.

Den ekonomiska förvaltningen samt den tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Den yttre skötseln har Ute mark & miljö i Örebro AB ansvarat för.

Lokalvården har skötts av Eva Koppfält Svensson. Skötseln av de tre miljöhusen har följande personer ansvarat för. Miljöhus 1 har skötts av Claes-Göran Svensson. Miljöhus 2 har skötts av Nils Meijer till och med 2020-10-31 och därefter av Claes-Göran Svensson. Miljöhus 3 har skötts av Lisa Högenius. Bastuvärd har Christina Hedlund varit. Lars Arkegård var flaggvakt och gårdsvärd fram till och med 2020-03-31. Från 2020-04-15 delade Lis-Beth Andersson och Iren Carlsson på arbetet som gårdsvärdar och Anette Lövgren har varit flaggvakt.

Föreningen har avtal med Tele2 (Com Hem) gällande kabel-TV och bredband. Dessutom finns ett fibernät som tillhandahålls av Telia.



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Omläggning av tak	1995
Nybyggnation av samlingslokal	2005
Enhetsmätning el	2012
Nya ytterdörrar	2017

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 271 (274) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 15 (24) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Anette Lövgren	ordförande
Erik Forsberg	vice ordförande, studieorganisatör
Christina Hedlund	sekreterare, fritidsombud
Urban Stenander	ledamot
Lars-Åke Kvist	ledamot
Linnéa Brynvall	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Hampus Granström	ledamot
Gunvor Gard	ledamot
Leif Yngström	suppleant utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är de ordinarie ledamöterna Anette Lövgren, Erik Forsberg, Urban Stenander och Gunvor Gard.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anette Lövgren, Erik Forsberg, Urban Stenander och Lars-Åke Kvist två i förening.

Styrelsens kunskap

Erik Forsberg, Urban Stenander, Linnéa Brynvall samt vicevärden Susanne Granström innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Vicevärd

Vicevärd har varit Susanne Granström.

Revisor

Revisor har varit Gittan Kindgren med Björn Råslind som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Kjell Vannestål, Birgitta Ewertsson och Anne-Marie Strömberg, med Kjell Vannestål som sammankallande. 

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Anette Lövgren utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma. Som ersättare utsågs Erik Forsberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15 i Dolomiten. På stämman deltog 32 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Underhållsplan: Av åtgärderna i underhållsplanen har en ommålning och panelbyte på garagen slutförts (470 tkr). Tre grovtvättmaskiner har bytts (182 tkr) samt diverse smärre arbeten enligt plan (70 tkr). Kostnaderna för övriga underhålls- och reparationsarbeten uppgick till (761 tkr). Av detta belopp avsåg åtgärdandet av ett antal vattenskador (581 tkr). Kostnaden för övriga löpande reparationsåtgärder uppgick till (221 tkr). Av dessa kan nämnas byte av värmeaggregat i två torkskåp (48 tkr), byte av lekutrustning (19 tkr) samt byte av lås i Dolomiten (17 tkr).

Kostnaden förutom de löpande kostnaderna för utemiljön uppgick till (82 tkr).

Ett antal åtgärder i underhållsplanen har senarelagts eftersom behov ännu ej uppstått. Dessa är byte av lekutrustning (519 tkr), målning av garagetak (306 tkr), fasadtvätt (821 tkr), utrustning i tvättstugor (123 tkr) samt några mindre åtgärder (45 tkr).

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 902 000 kronor. Större planerade åtgärder under den närmaste 5-årsperioden:

År 2021: Fasadtvätt tegelfasad 821 tkr, byte lekutrustning 519 tkr, målning garagetak 306 tkr, byte torkutrustning 123 tkr, målningsarbeten miljö- och jordhus 107 tkr, uppfräschning bastu och duschrum 65 tkr, byte av styrutrustning för undercentraler 64 tkr samt nya vitvaror för Dolomiten 42 tkr.

År 2022: Byte takpapp 2 837 tkr, byte av hängrännor och stuprör 1 467 tkr, tvätt-utrustning 535 tkr, målningsarbeten tak 354 tkr, uppfräschning Dolomiten 180 tkr samt utbyte pumpar, ventiler värmesystem 54 tkr.

År 2023: Målning fasader 1 591 tkr, golv och dörrar miljöhus 340 tkr, målning källare 158 tkr, fasadtvätt 122 tkr samt byte stuprör o hängrännor garage 103 tkr.

År 2024: Stamrensning 296 tkr, byte cirkulationspumpar värme 158 tkr samt OVK-besiktning 101 tkr.

År 2025: Byte garagedörrar 1 682 tkr samt byte nätstängsel 150 tkr. *due*



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 837 522 kr. Under året har föreningen amorterat 710 000 kr.

Styrelsen har beslutat om att höja avgiften inför år 2020 med 3 %. Styrelsen har även beslutade att höja avgifterna inför 2021 med 2 %. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 571 kr per kvm efter höjning. Förbrukningsavgift el tillkommer utöver årsavgiften. Från och med 2020-01-01 höjdes hyran för lokaler (förrådsutrymmen) med 5 kr/månad, motorvärmplatser med 5 kr/månad, garage med 10 kr/månad och husvagnsplatser med 5 kr/månad.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Ett lån på 4,7 mkr (1,05 %) förfaller under år 2021 och skall förnyas. Därefter förfaller årligen under perioden 2022 – 2025 ytterligare fyra lån i storleksordning 3,2 – 5,8 mkr. De årliga amorteringarna uppgår till cirka 0,7 mkr. Den genomsnittliga upplåningsräntan uppgår till 1,29 %.

Enligt föreningens långsiktiga planering finns det ett behov av att höja månadsavgifterna med 22 % under den kommande 5-årsperioden. Det faktiska höjningsbehovet är framför allt beroende av inflationsutvecklingen, de framtida räntekostnaderna, politiska beslut samt utvecklingen för taxeburna kostnader (värme, el, vatten och sophantering). Föreningens största kostnadsposter utgörs av de taxeburna kostnaderna (31 %) samt fastighetsskötsel inkl. reparationer och underhåll (29 %). I det nuvarande lågränteläget uppgår utgiftsräntor enbart till 3 % av de totala kostnaderna.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB MälarDalarna*. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Under året har vissa av styrelsens ledamöter och vicevärd deltagit i av HSB anordnade utbildningar avseende GDPR samt juridik. Styrelsen har även deltagit på informationsträffar anordnade av HSB samt på en lokal fastighetsmässa.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen löpande under året genom utskick av Tågnytt. Under 2020 skickades 12 stycken ut. Föreningen har en egen e-postadress info@brftaget.se och en hemsida med adress www.brftaget.se.

Utnyttjande av föreningens samlingslokal och övernattningslägenhet begränsades på grund av den pågående pandemin. Total inkomst till föreningen för uthyrningen 7 475 (29 850) kronor. Under året bytte 15 (21) lägenheter ägare till ett genomsnittligt överlåtelsepris på 15 279 (12 581) kronor per kvadratmeter.

Fritidskommittén har som vanligt arrangerat följande aktiviteter för föreningens medlemmar.
Januari. Julgransplundring med trollkarl, fiskdamm, dans runt granen. Tomten kom som vanligt. Fika för barn och vuxna.

Februari. Sopplunch och pubafton.

Mars. Sopplunch, bildvisning av Torbjörn Arvidsson "Djur och Natur i Nordisk Vildmark".

September. Gemensam städdag med korv och bröd samt fika som serverades utomhus.

På grund av pågående pandemi genomfördes inga aktiviteter efter 16:e mars förutom fritidskommitténs uppgifter i samband med den gemensamma städdagen utomhus i september.

Husombud

Hus 1	Tony Breitner	Dolomitvägen 112-118
Hus 2	Lisbeth Andersson	Dolomitvägen 62-66
Hus 3	Lisa Högenius	Dolomitvägen 102-110
Hus 4	Göran Wiberg	Dolomitvägen 68-76
Hus 5	Ing-Marie Hagström	Dolomitvägen 92-100
Hus 6	Lars Arkegård	Dolomitvägen 78-82 (t.o.m. 2020-03-31)
Hus 6	Urban Stenander	Dolomitvägen 78-82 (fr.o.m. 2020-06-15)
Hus 7	Birgit Meijer	Dolomitvägen 84-90
Hus 8	Kerstin Persson	Dolomitvägen 32-38
Hus 9	Klara Eliasson	Dolomitvägen 26-30
Hus 10	Eva Koppfält-Svensson	Dolomitvägen 40-48
Hus 11	Ann-Marie Strömberg	Dolomitvägen 16-24
Hus 12	Christina Hedlund	Dolomitvägen 50-58
Hus 13	Torwald Andersson	Dolomitvägen 10-14
Hus 14	Irén Carlsson	Dolomitvägen 2-8

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	9 916	9 682	9 609	9 575	9 605
Resultat efter finansiella poster tkr	389	-108	900	-487	216
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	30%	29%	28%	25%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	561	544	539	539	539
Bankskuld kr/m ²	1 309	1 353	1 398	1 443	1 485
Räntekostnader kr/m ²	18	21	24	29	42
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	9%	10%	13%	14%	14%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	57	48	43	39	49



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	799 000	5 164 568	4 196 985	-107 797
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-107 797	107 797
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-721 625	721 625	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		902 000	-902 000	
Årets resultat				389 133
Belopp vid årets slut	799 000	5 344 943	3 908 813	389 133

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 089 188
Disponerat ur UH-fonden	721 625
Avsatt till UH-fonden	- 902 000
Årets resultat	<u>389 133</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 297 946

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 4 297 946

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 344 943 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 208 758 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar *doe*

HSB brf Tåget i Örebro

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 915 676	9 682 356
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	25 538
Summa rörelseintäkter		9 915 676	9 707 894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 115 883	-7 107 369
Planerat underhåll	Not 5	-721 625	-892 845
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-598 500	-676 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-810 282	-810 282
Summa rörelsekostnader		-9 246 290	-9 487 342
Rörelseresultat		669 386	220 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 017	8 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-285 270	-337 299
Summa finansiella poster		-280 253	-328 350
Årets resultat		389 133	-107 797
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-902 000	-761 000
Disposition underhållsfond		721 625	892 845
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-180 375	131 845
Överskott efter förändring av underhållsfond		208 758	24 048

Kov

**HSB brf Tåget i Örebro**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	25 915 112	26 725 394
Mark	Not 11	2 325 000	2 325 000
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>28 240 112</u>	<u>29 050 394</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	2 000 000
		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 240 112</u>	<u>31 050 394</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	5 940	4 009
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 098 182	3 235 518
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	34 009	31 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>633 659</u>	<u>666 983</u>
		4 771 790	3 937 772
Kassa och bank	Not 16	19 547	13 733
Summa omsättningstillgångar		<u>4 791 338</u>	<u>3 951 505</u>
Summa tillgångar		<u>35 031 450</u>	<u>35 001 899</u>

**HSB brf Tåget i Örebro**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	799 000	799 000
Underhållsfond	5 344 943	5 164 568
	<u>6 143 943</u>	<u>5 963 568</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 908 813	4 196 985
Årets resultat	389 133	-107 797
	<u>4 297 946</u>	<u>4 089 188</u>
Summa eget kapital	<u>10 441 889</u>	<u>10 052 756</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>15 510 722</u>	<u>17 657 897</u>
	15 510 722	17 657 897
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	5 326 800	3 889 625
Aktuell skatteskuld	760 219	445 096
Fond för inre underhåll	0	6 349
Övriga kortfristiga skulder	1 461 864	1 447 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	12 470	12 302
	Not 21	
	<u>1 517 485</u>	<u>1 490 169</u>
	9 078 839	7 291 246
Summa skulder	<u>24 589 561</u>	<u>24 949 143</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>35 031 450</u>	<u>35 001 899</u>

Hae

**HSB brf Tåget i Örebro**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	389 133	-107 797
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	810 282	810 282
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 199 415	702 485
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 645	-28 905
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	350 418	136 898
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 578 478	810 477
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-710 000	-710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-710 000	-710 000
Årets kassaflöde	868 478	100 477
Likvida medel vid årets början	5 249 252	5 148 774
Likvida medel vid årets slut	6 117 730	5 249 252

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**HSB brf Tåget i Örebro****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8 %

Samlingslokal 1,4 %

Garage 5 %

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 3 513 812 kr. (3 513 812 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda

Kvinnor

Innev. år

0,5
0,5

Föreg. år

0,5
0,5

Föreningen har anställd vicevärd (kvinna, hlvtid). Övriga löner och arvode betalas ut till lokalvårdare (kvinna, deltid), utemiljö o flaggvakt (1 stycken, deltid) och miljöhusansvariga (3 stycken, deltid) samt bastuansvarig (1 stycken, deltid). Föreningens pensionsåtagande är säkrade genom Fora Försäkringscentral. Utöver detta finns inga åtagande för pensionskostnader, förpliktelser eller avgångsvedelag. *Max*

**HSB brf Tåget i Örebro**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 926 152	8 666 472
	Hyor	764 940	732 705
	Övriga avgifter	393 810	420 992
	Övriga intäkter	48 750	80 433
	Bruttoomsättning	10 133 652	9 900 602
	Hysesbortfall	-37 980	-38 250
	Avsatt till inre fond	-179 996	-179 996
		9 915 676	9 682 356
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	25 538
		0	25 538
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 082 659	1 266 958
	Reparationer	927 498	574 241
	El	839 453	860 965
	Uppvärmning	1 768 312	1 939 297
	Vatten	440 853	377 228
	Sophämtning	319 001	323 131
	Övriga avgifter	486 174	397 557
	Förvaltningskostnader	501 678	616 223
	Fastighetsavgift	331 528	319 464
	Övriga driftskostnader	418 727	432 306
		7 115 883	7 107 369
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	721 625	892 845
		721 625	892 845
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	137 765	127 027
	Vicevärdsarvode	5 070	3 600
	Övriga arvoden	30 345	17 745
	Revisorsarvode	7 580	8 000
	Sociala kostnader	116 664	130 412
		297 424	286 784
	Övriga		
	Vicevärd (halvtid)	178 800	236 731
	Bastuansvarig	24 792	23 532
	Övriga arbeten (timersättning för Brfs räkning, städning mm)	73 053	102 961
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 139	6 913
	Förändring semesterlöneskuld	15 626	17 976
	Löneskatt	319	310
	Pensionskostnader och förpliktelser	1 347	1 638
		301 076	390 061
		598 500	676 845
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	810 282	810 282
		810 282	810 282
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	5 017	8 949
		5 017	8 949

**HSB brf Tåget i Örebro**

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	285 264	336 994
	Räntekostnad skattekonto	6	18
	Övriga finansiella kostnader	0	287
		285 270	337 299

lin

HSB brf Tåget i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	44 759 574	44 759 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 759 574	44 759 574
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 034 180	-17 223 898
Årets avskrivningar	-810 282	-810 282
Utgående avskrivningar	-18 844 462	-18 034 180
Bokfört värde	25 915 112	26 725 394
Taxeringsvärde för Stenkullen 1 och Stenskarven 1 i Örebro. Värdeår 1974.		
Byggnad - bostäder hyreshus	143 000 000	143 000 000
	143 000 000	143 000 000
Mark - bostäder hyreshus	83 000 000	83 000 000
	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde totalt	226 000 000	226 000 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 325 000	2 325 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 325 000	2 325 000
Bokfört värde	2 325 000	2 325 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	207 991	207 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 991	207 991
Ingående avskrivningar	-207 991	-207 991
Utgående avskrivningar	-207 991	-207 991
Bokfört värde	0	0
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2021-12-17, ränta 0,40 %	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Max



HSB brf Tåget i Örebro

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 940	4 009		
		5 940	4 009		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		5 947	0		
Skattekonto		28 062	31 261		
		34 009	31 261		
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto		9 547	3 733		
Handkassa		10 000	10 000		
		19 547	13 733		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	799 000	5 164 568	4 196 985	-107 797	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-107 797	107 797	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-721 625	721 625		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		902 000	-902 000		
Årets resultat				389 133	
Belopp vid årets slut	799 000	5 344 943	3 908 813	389 133	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	180899	1,05%	2021-09-01	4 786 800	170 000
Stadshypotek AB	210605	1,52%	2022-01-30	5 691 210	140 000
Stadshypotek AB	285115	1,50%	2023-03-30	3 656 300	100 000
Stadshypotek AB	382638	1,15%	2024-09-01	3 523 587	150 000
Stadshypotek AB	430712	1,13%	2025-06-01	3 179 625	150 000
				20 837 522	710 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 510 722	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					17 287 522
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				31 175 000	31 175 000
Summa ställda säkerheter				31 175 000	31 175 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				710 000	710 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 616 800	3 179 625
				5 326 800	3 889 625
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				6 227	6 148
Källskatt				5 324	5 644
Övriga kortfristiga skulder				919	510
				12 470	12 302
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				862 168	853 302
Upplupna räntekostnader				24 320	25 684
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				630 997	611 183
				1 517 485	1 490 169
Not 22 Eventualförpliktelser					
Fastigo				5 704	5 687

**HSB brf Tåget i Örebro****Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Örebro, 2021-04-21

Anette Lövgren

Christina Hedlund

Erik Forsberg

Linnéa Brynvald

Gunvor Elisabet Gard

Hampus Granström

Lars Åke Kvist

Urban Stenander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10

Gittan Kindgren

Av stämman vald revisor

Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tåget, org.nr. 775000-1062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tåget för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering samt certifieringsutlåtande. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, vi är skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseende.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tåget för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande 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:

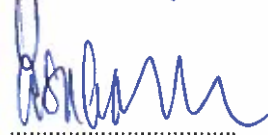
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser 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.

Örebro den 10/5 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



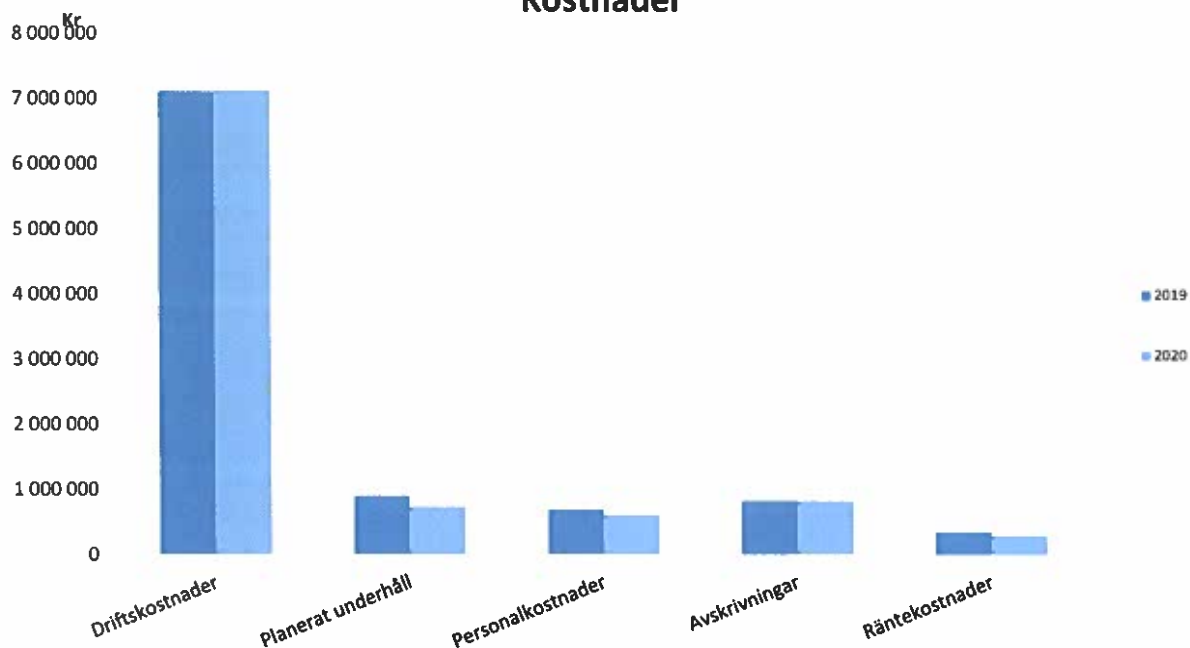
Gittan Kindgren

Av föreningen vald revisor

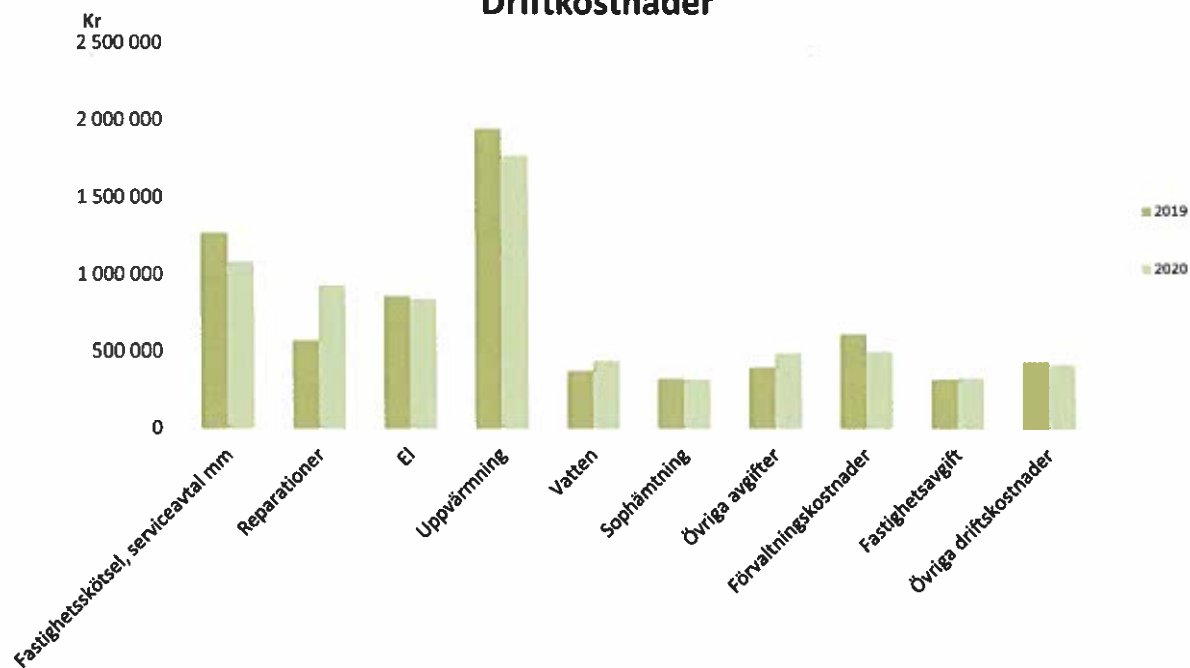


HSB brf Tåget i Örebro

Kostnader



Driftkostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Tåget i Örebro

År 2021-2025

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSBs förvaltningsekonomer.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Mälardalen har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2021	Fasadvätt, garagemålning samt byte lekutrustning och torkutrustning mm	2 080 000
2022	Byte stuprör, hängrännor och takpapp samt tvättmaskiner, uppfräschning Dolomiten mm	5 445 000
2023	Större målningsarbete fasader samt utbyte vissa delar	2 352 000
2024	Stamrensning samt byte cirkulationspumpar och OVK besiktning	613 000
2025	Byte garagedörrar och nätstängsel	1 905 000

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☒ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt av konsult.
- ☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- ☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- ☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2021	2022	2023	2024	2025
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	2,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2021	2022	2023	2024	2025
Hysesintäkter	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2021	2022	2023	2024	2025
Underkonto, Swedbank	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Bunden placering, HSB	0,40 %	0,40 %	0,40 %	0,40 %	0,40 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek AB	3 254 625	2020-06-01	1,58 %	1,13 %	Bunden

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1973-1974	232	15 920 kvm	370 kvm

Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

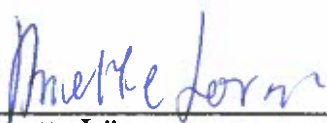
Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

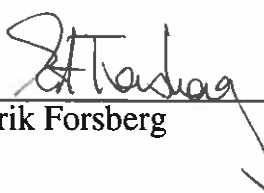
- ☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

Ort och datum

Örebro den 21/4 - 2021

HSBs Bostadsrättsförening Tåget i Örebro


Anette Lövgren


Erik Forsberg