



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tåget i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019



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 rokv	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, 3 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 Protector Försäkring. Försäkringen inkluderar bostadsrättstilläggsförsäkring. Från och med 1/1 2020 har föreningen nytt försäkringsbolag, Folksam. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-28.

Den ekonomiska förvaltningen samt den tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den yttre skötseln har Ute mark & miljö i Örebro AB ansvarat för. Lokalvården har skötts av Eva Koppfält Svensson. Miljöhusen har tre medlemmar delat på. Bastuvärd har Christina Hedlund varit. Lars Arkegård har varit flaggvakt samt ansvarat för utemiljö. Föreningen har avtal med ComHem gällande Kabel-TV och bredband. Dessutom finns ett fibernät som tillhandahålls av Telia. *mw*



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 274 (277) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 24 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är de ordinarie ledamöterna Anette Lövgren, Erik Forsberg, Christina Hedlund och Lars-Åke Kvist samt suppleanterna Hampus Granström och Gunvor Gard.

Styrelsen har under året hållit 15 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 2019-05-06 i Dolomiten. På stämman deltog 52 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Underhållsplan: Av åtgärderna i underhållsplanen har en ommålning av samtliga garage inkl. erforderliga panelbyten påbörjats (583 tkr.) En rensning av avloppsstammarna utförts (280) tkr. Kostnaderna för övriga större underhålls- och reparationsåtgärder uppgick till ca 500 tkr. Av detta belopp avsåg cirka 230 tkr kostnader för vattenskador i motionslokalen i det övre källarhuset. Bland mindre åtgärder kan nämnas: Diverse löpande åtgärder (145 tkr), rensning av takrännor (35 tkr), ytterligare belysning på parkeringarna (17 tkr), Reparation av larmsystem i Dolomiten (23 tkr) samt service på garageporter (20 tkr) Bland åtgärderna för att förbättra den yttre miljön kan nämnas att ett ledräcke för vägen mot den nedre parkeringen anlades (90 tkr).

Föreningen har senarelagt byte av lekutrustning i parker (519 tkr), översyn garagetak (292 tkr), samt byte styrutrustning i undercentraler då behov ännu ej uppstått.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 761 000 kronor. Större planerade åtgärder under den närmaste 5-årsperioden:

År 2020: Fasadtvätt tegelfasad 821 tkr, slutförande av garagemålning 500 tkr, byte lekutrustning 519 tkr, målning garagetak 307 tkr och byte torkutrustning 122 tkr.

År 2021: Målning miljöhus 77 tkr, byte styrutrustning undercentraler 64 tkr, uppfräschning bastu och duschrum 49 tkr samt nya vitvaror för Dolomiten 40 tkr.

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

År 2023: 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, byte cirkulationspumpar värme 158 tkr samt OVK-besiktning 101 tkr. *mw*

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 547 522 kr. Under året har föreningen amorterat 710 000 kr.

Styrelsen har beslutat om att höja avgiften inför år 2019 med 1 %. Styrelsen har även beslutade att höja avgifterna inför 2020 med 3 %. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 560 kr per kvm efter höjning. Förbrukningsavgift el tillkommer utöver årsavgiften. Från och med 2020-01-01 höjs 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 3,3 mkr (1,58 %) förfaller under år 2020 och skall förnyas. Därefter förfaller årligen under perioden 2021 – 2024 ytterligare fyra lån i storleksordning 3,5 – 5,8 mkr. De årliga amorteringarna uppgår till cirka 0,7 mkr. Den genomsnittliga upplåningsräntan uppgår till 1,35 %.

Enligt föreningens långsiktiga planering finns det ett behov av att höja månadsavgifterna med 18 % 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 (36 %) samt fastighetsskötsel inkl. reparationer och underhåll (30 %). I det nuvarande lågränteläget uppgår utgiftsräntor enbart till 3 % av de totala kostnaderna.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *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 Fastighetsägarens ansvar, sekreterarens uppgifter samt juridik. Styrelsen har även deltagit på informationsträffar anordnade av HSB samt på en lokal fastighetsmessa.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen löpande under året genom utskick av Tågnytt. Under 2019 skickades 12 stycken ut. Föreningen har en egen e-postadress info@brftaget.se och en hemsida med adress www.brftaget.se.

Föreningens samlingslokal och övernattningslägenhet är flitigt utnyttjad. Total inkomst till föreningen för uthyrningen 29 850 (25 780) kronor. Under året bytte 21 (9) lägenheter ägare till ett genomsnittligt överlåtelsepris på 12 581 (13 833) kronor per kvadratmeter.^{www}



Fritidskommittén har som vanligt varit mycket aktiv och arrangerat följande aktiviteter för föreningens medlemmar.

Januari. Julgransplundring med trollkarl, fiskdamm, dans runt granen. Tomten kom som vanligt. Kaffe o bulle med pepparkaka till de vuxna, festis till barnen.

Februari. Sopplunch, bildvisning Barbro Bergfeldt Bildlärare Örebro Universitet "Fyra veckor i Nepal".

Mars. Sopplunch, pub o Trubadurafteon med Jonas Amcoff.

April. Sopplunch, påskbord från restaurang Norr-Tull.

Maj. Loppis (inställt på grund av för få anmälningar).

Augusti. Kräftfest, bussresa till Carl Larsson Gården (Sundborn i Dalarna).

September. Sopplunch.

Oktober. Sopplunch.

November. Sopplunch, teaterresa till Sparbanksbörsen i Fjugesta. "Social Nätverk".

December. Gemensamt Julbord med Brf. Lunden.

Lucia-firande med elever från Lundbyskolan årskurs 3.

Nyårsfest med meny från Margaretas festvåning.

Dessutom har ett tiotal medlemmar deltagit i en läsecirkel. Inomhusgolf (vintertid) och boule (under sommaren) har arrangerats en gång i veckan.

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
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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	9 682	9 609	9 575	9 605	9 570
Resultat efter finansiella poster tkr	-108	900	-487	216	219
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	29%	28%	25%	27%	26%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	544	539	539	539	539
Bankskuld kr/m ²	1 353	1 398	1 443	1 485	1 522
Räntekostnader kr/m ²	21	24	29	42	47
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	10%	13%	14%	14%	20%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	48	43	39	49	55



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	799 000	5 296 413	3 164 773	900 367
Omföring av årets resultat enl årsstämma			900 367	-900 367
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-892 845	892 845	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		761 000	-761 000	
Årets resultat				-107 797
Belopp vid årets slut	799 000	5 164 568	4 196 985	-107 797

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 065 140
Disponerat ur UH-fonden	892 845
Avsatt till UH-fonden	- 761 000
Årets resultat	- 107 797
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 089 188

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	4 089 188
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 164 568 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 24 048 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Tåget i Örebro**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 682 356	9 609 479
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	25 538	0
Summa rörelseintäkter		9 707 894	9 609 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 107 369	-6 866 321
Planerat underhåll	Not 5	-892 845	-172 345
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-676 845	-490 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-810 282	-810 282
Summa rörelsekostnader		-9 487 342	-8 339 648
Rörelseresultat		220 553	1 269 831
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 949	10 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-337 299	-379 505
Summa finansiella poster		-328 350	-369 464
Årets resultat		-107 797	900 367
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-761 000	-686 000
Disposition underhållsfond		892 845	172 345
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		131 845	-513 655
Överskott efter förändring av underhållsfond		24 048	386 712

**HSB brf Tåget i Örebro**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	26 725 394	27 535 676
Mark	Not 11	2 325 000	2 325 000
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>29 050 394</u>	<u>29 860 676</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	<u>2 000 000</u>	<u>2 500 000</u>
		2 000 000	2 500 000
Summa anläggningstillgångar		<u>31 050 394</u>	<u>32 360 676</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	4 009	13 172
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 235 518	2 638 774
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	31 261	42 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>666 983</u>	<u>617 678</u>
		3 937 772	3 312 123
Kassa och bank	Not 16	13 733	10 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 951 505</u>	<u>3 322 123</u>
Summa tillgångar		<u>35 001 899</u>	<u>35 682 799</u>

**HSB brf Tåget i Örebro**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		799 000	799 000
Underhållsfond		5 164 568	5 296 413
		<u>5 963 568</u>	<u>6 095 413</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 196 985	3 164 773
Årets resultat		-107 797	900 367
		<u>4 089 188</u>	<u>4 065 140</u>
Summa eget kapital		<u>10 052 756</u>	<u>10 160 553</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>17 657 897</u>	<u>21 547 522</u>
		17 657 897	21 547 522
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	3 889 625	710 000
Leverantörsskulder		445 096	404 874
Aktuell skatteskuld		6 349	0
Fond för inre underhåll		1 447 705	1 493 367
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	12 302	53 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	<u>1 490 169</u>	<u>1 313 120</u>
		7 291 246	3 974 723
Summa skulder		<u>24 949 143</u>	<u>25 522 245</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>35 001 899</u>	<u>35 682 799</u> <i>hw</i>

**HSB brf Tåget i Örebro****Kassaflödesanalys****2019-12-31****2018-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster -107 797 900 367

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 810 282 810 282

Kassaflöde från löpande verksamhet 702 485 1 710 649

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -28 905 18 420

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 136 898 -1 078 089

Kassaflöde från löpande verksamhet 810 477 650 980

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -710 000 -710 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -710 000 -710 000

Årets kassaflöde 100 477 -59 020

Likvida medel vid årets början 5 148 774 5 207 794

Likvida medel vid årets slut 5 249 252 5 148 774

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

**HSB bnf 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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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	Föreg. år
0,5	0,5
0,5	0,5

Föreningen har anställt vicevärd (kvinna, hlvtid). Övriga löner och arvode betalas ut till lokalvärdare (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. *mw*

HSB brf Tåget i Örebro

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 666 472	8 580 432
Hyror	732 705	712 680
Övriga avgifter	420 992	463 411
Övriga intäkter	80 433	68 517
Bruttoomsättning	9 900 602	9 825 040
Hysesbortfall	-38 250	-35 560
Avsatt till inre fond	-179 996	-180 001
	9 682 356	9 609 479
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	25 538	0
	25 538	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 266 958	1 335 326
Reparationer	574 241	487 796
El	860 965	774 295
Uppvärmning	1 939 297	1 937 336
Vatten	377 228	369 779
Sophämtning	323 131	283 677
Övriga avgifter	397 557	388 137
Förvaltningskostnader	616 223	542 915
Fastighetsavgift	319 464	310 184
Övriga driftskostnader	432 306	436 875
	7 107 369	6 866 321
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	892 845	172 345
	892 845	172 345
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	127 027	101 522
Vicevärdsarvode	3 600	9 380
Övriga arvoden	17 745	25 590
Revisorsarvode	8 000	8 850
Sociala kostnader	130 412	88 995
	286 784	234 337
Övriga		
Vicevärd (halvtid)	236 731	181 079
Bastuansvarig	23 532	23 532
Övriga arbeten (timersättning för Brfs räkning, städning mm)	102 961	109 460
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	6 913	6 788
Förändring semesterlöneskuld	17 976	-67 219
Löneskatt	310	367
Bil och telefonersättning	0	737
Pensionskostnader och förpliktelser	1 638	1 619
	390 061	256 363
	676 845	490 700
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	810 282	810 282
	810 282	810 282
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	8 949	10 041
	8 949	10 041
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	336 994	379 278
Räntekostnad skattekonto	18	0
Övriga finansiella kostnader	287	227
	337 299	379 505

HSB brf Tåget i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	44 759 574	44 759 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 759 574	44 759 574
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 223 898	-16 413 616
Årets avskrivningar	-810 282	-810 282
Utgående avskrivningar	-18 034 180	-17 223 898
Bokfört värde	26 725 394	27 535 676
Taxeringsvärde för Stenkullen 1 och Stensjärven 1 i Örebro. Värdeår 1974.		
Byggnad - bostäder hyreshus	143 000 000	123 000 000
	143 000 000	123 000 000
Mark - bostäder hyreshus	83 000 000	43 000 000
	83 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde totalt	226 000 000	166 000 000
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 2020-06-17, ränta 0,40 %	2 000 000	2 500 000
	2 000 000	2 500 000 <i>hw</i>

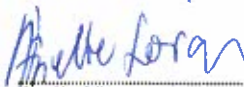
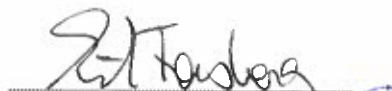


HSB brf Tåget i Örebro

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 009	13 172			
		4 009	13 172			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	0	2 931			
	Skattekonto	31 261	38 250			
	Övriga fordringar	0	1 317			
		31 261	42 498			
Not 16	Kassa och bank					
	Bankkonto	3 733	0			
	Handkassa	10 000	10 000			
		13 733	10 000			
Not 17	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	799 000	5 296 413	3 164 773	900 367	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			900 367	-900 367	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-892 845	892 845		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		761 000	-761 000		
	Årets resultat				-107 797	
	Belopp vid årets slut	799 000	5 164 568	4 196 985	-107 797	
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	180899	1,05%	2021-09-01	4 956 800	170 000
	Stadshypotek AB	210605	1,52%	2022-01-30	5 831 210	140 000
	Stadshypotek AB	285115	1,50%	2023-03-30	3 756 300	100 000
	Stadshypotek AB	382638	1,15%	2024-09-01	3 673 587	150 000
	Stadshypotek AB	88126	1,58%	2020-06-01	3 329 625	150 000
					21 547 522	710 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 657 897	
	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					17 997 522
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	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)				3 179 625	0
					3 889 625	710 000
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				6 148	21 700
	Källskatt				5 644	31 295
	Övriga kortfristiga skulder				510	367
					12 302	53 362
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				853 302	757 054
	Upplupna räntekostnader				25 684	34 613
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				611 183	521 453
					1 490 169	1 313 120
Not 22	Eventualförpliktelser					
	Fastigo				5 687	5 376

HSB brf Tåget i Örebro**Noter****2019-12-31****2018-12-31**

Örebro, 2020-05-15


Anette Lövgren
Christina Hedlund
Erik Forsberg
Urban Stenander
Linnea Brynvald
Lars Åke Kvist
Ulf Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19


Gittan Kindgren

Av stämman vald revisor


Helene MajgrenBoRevision 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 2019.

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 2019 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 *Revisor 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2019 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. Revisor 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att

med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 19 15 2020


Heléne Majjgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

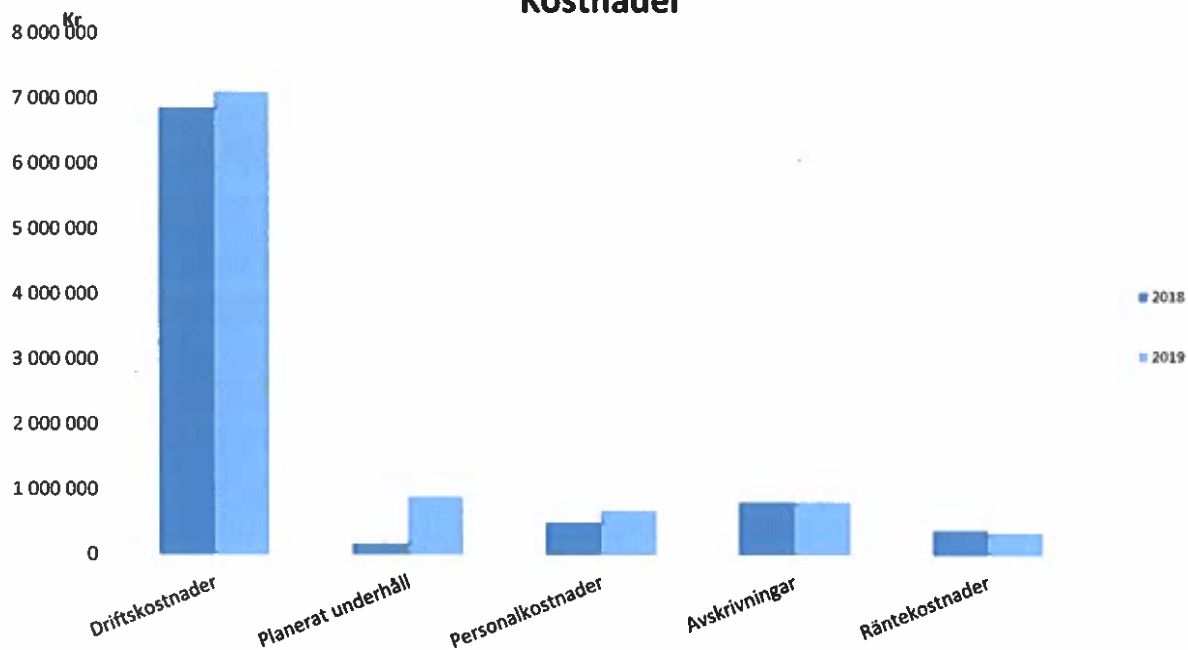

Gittan Kindgren

Av föreningen vald revisor

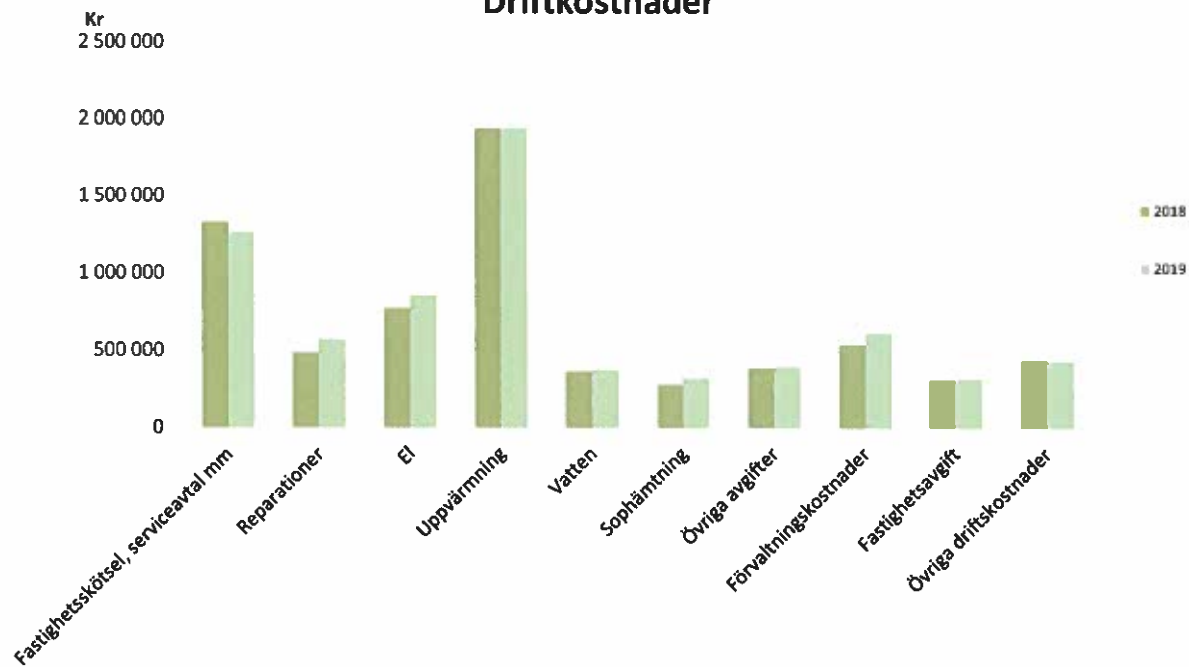


HSB brf Tåget i Örebro

Kostnader



Driftkostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Tåget i Örebro

År 2020-2024

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Avgiftsförändring	3 %	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
2020	Fasadtvätt, garagemålning samt byte lekutrustning och torkutrustning	1 814 000
2021	Mindre målningsarbete, uppfräschning bast o duschrum samt byte vitvaror lokal	265 000
2022	Byte stuprör, hängrännor och takpapp samt tvättmaskiner	5 445 000
2023	Större målningsarbete fasader samt utbyte vissa delar	2 789 000
2024	Stamrensning samt byte cirkulationspumpar	613 000

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 biträts 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

	2020	2021	2022	2023	2024
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 %	2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
Underkonto, Swedbank	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Specialinlåning, 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	3 711 087	2019-09-01	2,42 %	1,15 %	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 15 / 5 - 2020

HSBs Bostadsrättsförening Tåget i Örebro

Anette Lövgren

Erik Forsberg