

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tåget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2000-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Tomas Stenhammar	Ordförande
Karin Åsa Carenfelt	Ledamot
Madeleine Lehnström	Ledamot
Martin Liberg	Ledamot
Börje Ståhlberg	Ledamot

Daniel Lars Viding	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toresson Revision AB
Heli Forssell	Ordinarie Intern	Intern revisor i fastigheten

Valberedning

Heli Forssell
Magnus Forssell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-26.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-21. Extra stämma med anledning av nya stadgar 1.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-21. Extra stämma med anledning av nya stadgar 2.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSLAGSBANAN 20	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

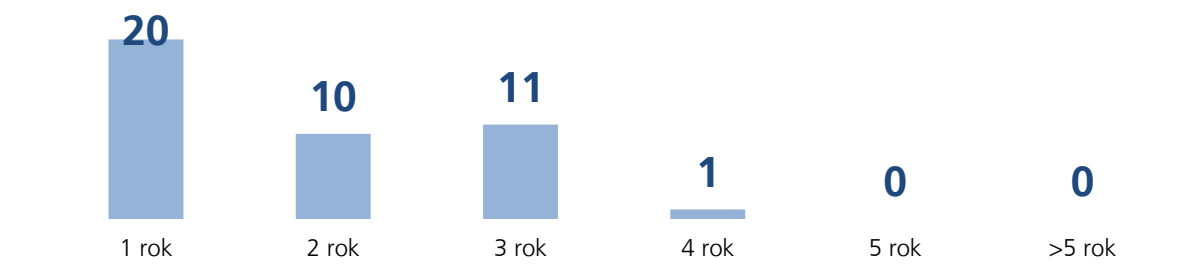
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 769 m², varav 1 661 m² utgör lägenhetsyta och 108 m² utgör lokalyta. Ny fastighetsdeklaration ska göras på grund av ombyggnation som har resulterat i 3 nya lägenheter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2012	Avslutad
Omläggning av tak	2008 - 2009	Avslutat
Byte av värmecentral	2008	Avslutad
Elstambyte	2005	Avslutats
Rörstambyte	2005	Avslutats
Omputsning av fasad	1998	Avslutad
Renovering av balkonger	1997	Avslutad
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hiss, inte fodring	2021	
Fasadputs	2023	Om nödvändigt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	Veteranpoolen AB
Lägenhetsförteckning	Brf
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ip-only	Fiberuppkoppling till Stockholm stadsdels nät

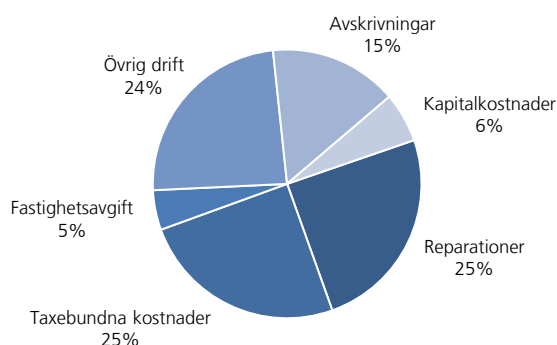
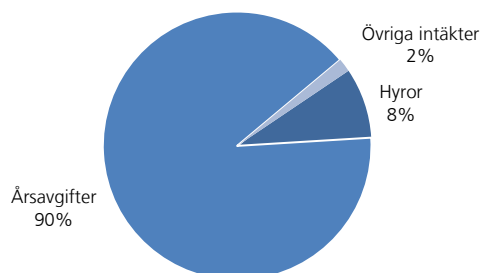
Föreningens ekonomi

Vi i styrelsen kommer inte höja månadsavgifterna under nästkommande år, om det inte skulle bli absolut nödvändigt. Föreningen kommer att betala av cirka 2.5 miljoner kronor av föreningens gemensamma lån under 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 399 304	1 434 826
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 466 297	1 451 529
Finansiella intäkter	33	5
Medlemsinsatser	2 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	69 828	0
	4 036 159	1 451 534
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 305 339	1 069 828
Finansiella kostnader	99 244	107 497
Ökning av kortfristiga fordringar	17 701	1 822
Minskning av långfristiga skulder	263 000	261 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	46 909
	1 685 284	1 487 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 750 178	1 399 304
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 350 874	-35 522

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens källarlokal är omgjord till 3 lägenheter, arbetet har utförts av Gleipnergruppen. Föreningen har fått in 2.5 miljoner kronor för försäljningen av lägenheterna. Föreningen kommer också få en summa av vinsten ifrån Gleipnergruppen, den summan är inte ännu fastställd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelser under året: 4 st
Nyupplåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	794	792	796	798
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 193	4 351	4 509	4 668
Elkostnad/m ² totalyta	33	28	28	20
Värmekostnad/m ² totalyta	155	146	148	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	29	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	61	60	63
Soliditet (%)	29	8	7	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-194	19	202	313
Nettoomsättning (tkr)	1 442	1 448	1 508	1 508

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 661 m² bostäder och 108 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	202 129	6 729	0	195 400
Upplåtelseavgifter	2 493 271	2 493 271	0	0
Fond för yttre underhåll	1 040 331	200 898	-20 213	859 646
S:a bundet eget kapital	3 735 731	2 700 898	-20 213	1 055 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-597 259	-200 898	38 796	-435 157
Årets resultat	-193 879	-193 879	-18 583	18 583
S:a fritt eget kapital	-791 138	-394 777	20 213	-416 574
S:a eget kapital	2 944 593	2 306 121	0	638 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-193 879
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-396 361
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 898
summa balanserat resultat	-791 138

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-791 138
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 442 414	1 448 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 883	3 459
Summa rörelseintäkter		1 466 297	1 451 529
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 051 794	-848 326
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 391	-200 222
Personalkostnader	Not 6	-54 155	-21 280
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 626	-255 626
Summa rörelsekostnader		-1 560 965	-1 325 454
RÖRELSERESULTAT		-94 668	126 075
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 244	-107 497
Summa finansiella poster		-99 211	-107 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-193 879	18 583
ÅRETS RESULTAT		-193 879	18 583

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	6 480 287	6 735 913
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 480 287	6 735 913
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 483 087	6 738 713
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		34 730	1
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	3 489 207	1 172 890
Summa kortfristiga fordringar		3 523 938	1 172 891
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		269 993	252 464
Summa kassa och bank		269 993	252 464
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 793 931	1 425 355
SUMMA TILLGÅNGAR		10 277 017	8 164 068

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 695 400	195 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 040 331	859 646
Summa bundet eget kapital		3 735 731	1 055 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-597 259	-435 157
Årets resultat		-193 879	18 583
Summa fritt eget kapital		-791 138	-416 574
SUMMA EGET KAPITAL		2 944 593	638 472
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 724 332	6 964 792
Summa långfristiga skulder		6 724 332	6 964 792
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	240 460	263 000
Leverantörsskulder		105 240	71 132
Övriga skulder		6 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	256 392	220 672
Summa kortfristiga skulder		608 092	560 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 277 017	8 164 068

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	33 år	33 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	30 år	30 år
Port/Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Fönster	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 318 209	1 315 615
Hyrer garage	124 200	132 450
Öresutjämning	5	5
	1 442 414	1 448 070

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	17 529	0
Övriga intäkter	6 354	3 459
	23 883	3 459

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	945	0
	Fastighetsskötsel beställning	8 455	7 750
	Städning entreprenad	30 813	48 600
	Mattvätt/Hyrmattor	7 942	14 754
	Hissbesiktning	2 649	2 568
	Myndighetstillsyn	0	7 080
	Gård	0	445
	Serviceavtal	2 000	17 625
	Förbrukningsmateriel	707	1 360
	Teleport/hissanläggning	0	185
	Brandskydd	0	49 322
		53 511	149 689
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	20 898
	Tvättstuga	12 646	0
	Lås	1 290	27 687
	VVS	3 056	6 930
	Värmeanläggning/undercentral	3 090	0
	Ventilation	0	3 375
	Elinstallationer	4 710	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 433	1 185
	Hiss	12 667	42 238
	Tak	5 163	0
	Balkonger/altaner	8 975	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 048	0
	Vattenskada	346 183	25 000
		412 261	127 313
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	20 213
		0	20 213
	Taxebundna kostnader		
	El	58 888	49 539
	Värme	273 395	258 505
	Vatten	50 365	51 816
	Sophämtning/renhållning	26 113	26 613
	Grovsopor	4 545	0
		413 306	386 473
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 454	70 239
	Självrisk	18 962	0
	Kabel-TV	7 231	6 970
	Bredband	678	10 067
		93 325	87 276
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 391	77 363
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 051 794	848 326

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 598	2 198
	Juridiska åtgärder	33 516	58 440
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 700
	Hyresförluster	0	2 441
	Revisionsarvode extern revisor	15 225	15 225
	Föreningskostnader	438	2 388
	Styrelseomkostnader	3 461	6 726
	Studieverksamhet	2 488	0
	Förvaltningsarvode	81 792	80 548
	Administration	8 822	1 489
	Konsultarvode	49 250	28 617
	Tidningar facklitteratur	451	451
		199 391	200 222
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	42 500	17 000
	Sociala kostnader	11 655	4 280
		54 155	21 280
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	24 940	24 940
	Förbättringar	230 686	230 686
		255 626	255 626

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 276 617	10 276 617
	Utgående anskaffningsvärde	10 276 617	10 276 617
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 540 704	-3 285 078
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 626	-255 626
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 796 330	-3 540 704
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 480 287	6 735 913
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	550 000	550 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 510 000	20 510 000
	Taxeringsvärde mark	46 456 000	46 456 000
		66 966 000	66 966 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 600 000	64 600 000
	Lokaler	2 366 000	2 366 000
		66 966 000	66 966 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 700	87 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	87 700	87 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-87 700	-87 700
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-87 700	-87 700
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 144	6 144
	Skattefordran	2 878	4 906
	Klientmedel hos SBC	3 480 185	1 146 840
	Fordringar	0	15 000
		3 489 207	1 172 890

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	859 646	658 748
	Reservering enligt stadgar	200 898	200 898
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-20 213	0
	Vid årets slut	1 040 331	859 646

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,650 %	250 000	300 000	2025-07-30
	Handelsbanken	1,100 %	160 995	180 315	2023-03-01
	Handelsbanken	1,450 %	30 283	39 251	2021-03-04
	Handelsbanken	1,800 %	147 520	185 016	2022-06-01
	Handelsbanken	0,700 %	67 840	81 412	2021-02-08
	Handelsbanken	1,200 %	26 250	31 250	2021-01-05
	Handelsbanken	1,200 %	4 560 000	4 560 000	2021-01-05
	Handelsbanken	1,840 %	556 304	667 568	2023-12-30
	Handelsbanken	1,460 %	703 100	712 480	2024-10-30
	Handelsbanken	1,840 %	462 500	470 500	2023-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		6 964 792	7 227 792	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 460	-263 000	
			6 724 332	6 964 792	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 762 492 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 610 000	8 610 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	31 000	10 500
	Sociala avgifter	9 740	3 299
	Ränta	16 695	14 643
	Avgifter och hyror	198 957	192 230
		256 392	220 672

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissen i fastigheten kommer troligen under året få en ny insida, då den nuvarande är repig och ful.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Tomas Stenhammar
Ordförande

Karin Åsa Carenfelt
Ledamot

Madeleine Lehnström
Ledamot

Martin Liberg
Ledamot

Börje Ståhlberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Carina Toresson
Extern revisor

Heli Forssell
Intern revisor