



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tåget



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Bostadsrättsföreningen
Tåget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens 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

Bestadsrättsföreningen registrerades 1994-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-13 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	
Åsa Carenfelt	Ledamot	
Madeleine Lehnström	Ledamot	Flyttat ifrån fastigheten
Martin Liberg	Ledamot	
Daniel Lars Viding	Ledamot	

Jan Ivar Hintze Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Madeleine Lehnström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Heli Forssell
Magnus Forssell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

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.

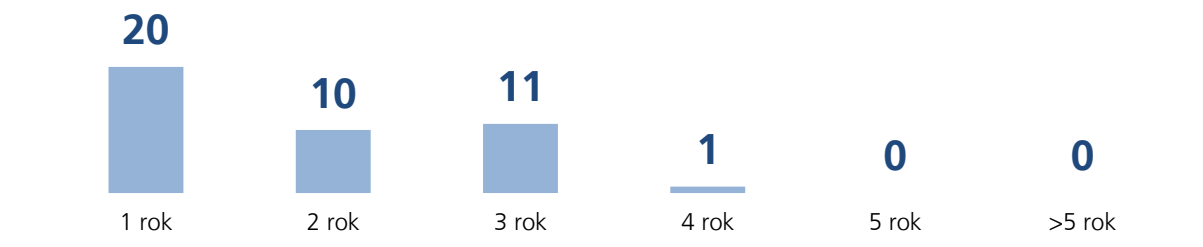
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 769 m², varav 1 661 m² utgör boyta och 108 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2030.

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
Dörr utvändigt mot källare	2022	
Hiss, inre fodring	2023	
Kakel nederdel fasad	2022	
Fasadputs	2023	Om nödvändigt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Teknisk förvaltning	Veteranpolen
Lägenhetsförteckning	brf
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ip-only	Fiberuppkoppling till Stockholm stadsdels nät

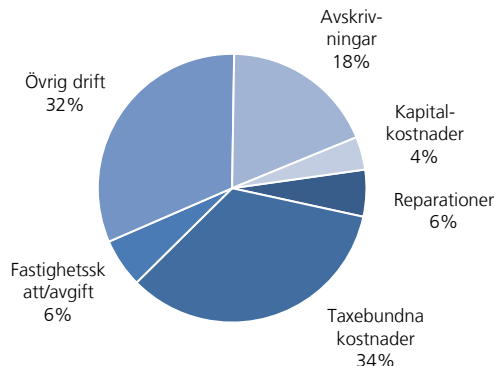
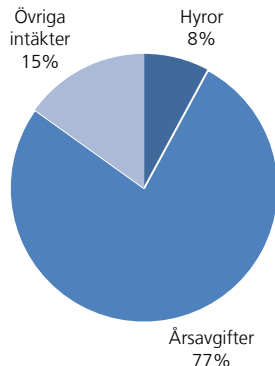
Föreningens ekonomi

Styrelsen har påbörjat en underhållsplan på fastigheten för att kunna planera framtida underhållsarbeten.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 750 178	1 399 304
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 671 177	1 466 297
Finansiella intäkter	483	33
Minskning kortfristiga fordringar	31 461	0
Medlemsinsatser	401 518	2 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	69 828
	2 104 639	4 036 159
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 071 434	1 305 339
Finansiella kostnader	54 668	99 244
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 701
Minskning av långfristiga skulder	2 589 233	263 000
Minskning av kortfristiga skulder	54 856	0
	3 770 192	1 685 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 084 625	3 750 178
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 665 553	2 350 874

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada i lägenhet Körbärsvägen 6 C. Ytterligare åtgärder utreds.

Föreningen har fått ytterligare 401 518 kr av Gleipnergruppen avseende försäljning av tre lägenheter under 2020 och detta finns upptaget under eget kapital som upplåtelseavgifter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	775	794	792	796
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 634	4 193	4 351	4 509
Elkostnad/m ² totalyta	28	33	28	28
Värmekostnad/m ² totalyta	186	155	146	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	28	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	56	61	60
Soliditet (%)	44	29	8	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	290	-194	19	202
Nettoomsättning (tkr)	1 419	1 442	1 448	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	0	0	202 129
Upplåtelseavgifter	2 894 789	401 518	0	2 493 271
Fond för yttre underhåll	1 241 229	200 898	0	1 040 331
S:a bundet eget kapital	4 338 147	602 416	0	3 735 731
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-992 036	-200 898	-193 879	-597 259
Årets resultat	289 931	289 931	193 879	-193 879
S:a ansamlad förlust	-702 105	89 033	0	-791 138
S:a eget kapital	3 636 042	691 449	0	2 944 593

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	289 931
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-791 138
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 898
summa balanserat resultat	-702 105

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-702 105
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 418 702	1 442 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	252 475	23 883
Summa rörelseintäkter		1 671 177	1 466 297
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-843 600	-1 051 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 034	-199 391
Personalkostnader	Not 6	-32 801	-54 155
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 626	-255 626
Summa rörelsekostnader		-1 327 060	-1 560 965
RÖRELSERESULTAT		344 117	-94 668
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		483	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 668	-99 244
Summa finansiella poster		-54 186	-99 211
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		289 931	-193 879
ÅRETS RESULTAT		289 931	-193 879

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	6 224 661	6 480 287
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 224 661	6 480 287
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 227 461	6 483 087
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	34 730
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 829 854	3 489 207
Summa kortfristiga fordringar		1 829 854	3 523 938
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		269 993	269 993
Summa kassa och bank		269 993	269 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 099 847	3 793 931
SUMMA TILLGÅNGAR		8 327 308	10 277 017

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 096 918	2 695 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 241 229	1 040 331
Summa bundet eget kapital		4 338 147	3 735 731
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-992 036	-597 259
Årets resultat		289 931	-193 879
Summa ansamlad förlust		-702 105	-791 138
SUMMA EGET KAPITAL		3 636 042	2 944 593
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 724 091	6 724 332
Summa långfristiga skulder		1 724 091	6 724 332
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 651 468	240 460
Leverantörsskulder		56 084	105 240
Övriga skulder		13 370	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	246 253	256 392
Summa kortfristiga skulder		2 967 175	608 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 327 308	10 277 017

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 286 698	1 318 209
Hyrer garage	132 050	124 200
Öresutjämning	-46	5
	1 418 702	1 442 414

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	243 958	17 529
Övriga intäkter	8 517	6 354
	252 475	23 883

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 810	945
	Fastighetsskötsel beställning	16 680	8 455
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 028	0
	Städning entreprenad	50 951	30 813
	Mattvätt/Hyrmattor	4 073	7 942
	Hissbesiktning	2 569	2 649
	Gemensamma utrymmen	618	0
	Gård	1 244	0
	Serviceavtal	2 000	2 000
	Förbrukningsmateriel	1 157	707
		105 130	53 511
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 314	0
	Brf Lägenheter	21 938	0
	Tvättstuga	0	12 646
	Entré/trapphus	3 375	0
	Lås	1 700	1 290
	VVS	8 889	3 056
	Värmeanläggning/undercentral	3 820	3 090
	Elinstallationer	3 455	4 710
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	339	2 433
	Hiss	8 754	12 667
	Tak	0	5 163
	Balkonger/altaner	0	8 975
	Garage/parkering	2 229	0
	Skador/klotter/skadegörelse	18 336	12 048
	Vattenskada	4 329	346 183
		78 478	412 261
	Taxebundna kostnader		
	El	49 648	58 888
	Värme	328 755	273 395
	Vatten	55 831	50 365
	Sophämtning/renhållning	28 906	26 113
	Grovsopor	9 995	4 545
		473 135	413 306
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 809	66 454
	Självrisk	0	18 962
	Kabel-TV	7 559	7 231
	Bredband	29 928	678
		106 296	93 325
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 561	79 391
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	843 600	1 051 794

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	3 276	2 598
	Juridiska åtgärder	30 000	33 516
	Inkassering avgift/hyra	925	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	15 225
	Föreningskostnader	11 688	438
	Styrelseomkostnader	0	3 461
	Studieverksamhet	0	2 488
	Förvaltningsarvode	83 576	81 792
	Administration	4 230	8 822
	Konsultarvode	39 719	49 250
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	0
		195 034	199 391

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	25 000	42 500
	Sociala kostnader	7 801	11 655
		32 801	54 155

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	24 940	24 940
	Förbättringar	230 686	230 686
		255 626	255 626

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 276 617	10 276 617
	Utgående anskaffningsvärde	10 276 617	10 276 617
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 796 330	-3 540 704
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 626	-255 626
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 051 956	-3 796 330
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 224 661	6 480 287
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 700	87 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	87 700	87 700
	Ackumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	13 514	6 144
	Skattefordran	1 708	2 878
	Klientmedel hos SBC	764 169	3 480 185
	Räntekonto hos SBC	1 050 464	0
		1 829 854	3 489 207

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 040 331	859 646
	Reservering enligt stadgar	200 898	200 898
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-20 213
	Vid årets slut	1 241 229	1 040 331

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,650 %	200 000	250 000	2025-03-30
	Handelsbanken	1,100 %	135 235	160 995	2023-03-01
	Handelsbanken	0,000 %	0	30 283	Lånet löst
	Handelsbanken	1,800 %	116 464	147 520	2022-06-01
	Handelsbanken	0,000 %	0	67 840	Lånet löst
	Handelsbanken	0,800 %	21 250	26 250	2022-01-07
	Handelsbanken	0,800 %	2 309 350	4 560 000	2022-01-07
	Handelsbanken	1,840 %	445 040	556 304	2023-12-30
	Handelsbanken	1,460 %	693 720	703 100	2024-10-30
	Handelsbanken	1,840 %	454 500	462 500	2023-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 375 559	6 964 792	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 651 468	-240 460	
			1 724 091	6 724 332	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 173 259 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 610 000	8 610 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	39 000	31 000
	Sociala avgifter	12 200	9 740
	Ränta	8 638	16 695
	Avgifter och hyror	186 415	198 957
		246 253	256 392

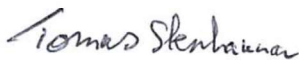
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av utvändig källardörr. Kakel lagas på fasadens nedre del. Fönsterkarmar ses över på fastighetens kortsida.

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 27 / 5 2022



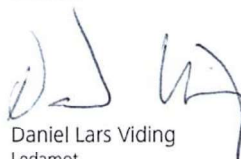
Tomas Stenhammar
Ordförande



Åsa Carenfelt
Ledamot



Martin Liberg
Ledamot



Daniel Lars Viding
Ledamot



Jan Ivar Hintze
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2022



Carina Toresson
Extern revisor



Heli Forssell
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tåget,
org.nr 702002-4175.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tåget för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tåget för räkenskapsåret 2021 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. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Stockholm den 216 2022



Carina Toresson
Toresson Revision AB

Heli Forssell

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 321 000	1 286 698	1 400 000
Hyrer garage	124 200	132 050	13 240
Öresutjämning	0	-46	0
Försäkringsersättning	0	243 958	0
Övriga intäkter	0	8 517	0
	1 445 200	1 671 177	1 413 240
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-25 000	-5 810	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-16 680	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-20 028	-3 000
Städning entreprenad	-50 000	-50 951	0
Mattvätt/Hyrmattor	-4 500	-4 073	-15 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 569	-3 000
Myndighetstillsyn	0	0	-8 000
Gemensamma utrymmen	0	-618	0
Gård	-1 000	-1 244	-1 000
Serviceavtal	-3 000	-2 000	-19 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 157	-2 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-1 000
Brandskydd	0	0	-52 000
	-88 500	-105 130	-109 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	-1 314	-48 000
Brf Lägenheter	0	-21 938	0
Tvättstuga	0	0	-15 000
Källare	-20 000	0	0
Entré/trapphus	-150 000	-3 375	0
Lås	0	-1 700	-10 000
VVS	0	-8 889	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	-3 820	-3 000
Ventilation	0	0	-3 000
Elinstallationer	0	-3 455	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-339	0
Hiss	0	-8 754	-30 000
Garage/parkering	0	-2 229	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-18 336	0
Vattenskada	0	-4 329	0
	-330 000	-78 478	-114 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-10 000
Tvättstuga	0	0	-10 000
VVS	0	0	-5 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	0	-3 000
	0	0	-28 000
Taxebundna kostnader			
El	-62 000	-49 648	-52 000
Värme	-285 000	-328 755	-269 000
Vatten	-51 000	-55 831	-52 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-28 906	-28 000
Grovsopor	-5 000	-9 995	-30 000
	-431 000	-473 135	-431 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-68 809	-74 000
Självrisk	0	0	-25 000
Kabel-TV	-8 000	-7 559	-8 000
Bredband	-14 500	-29 928	-11 000
	-92 500	-106 296	-118 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 000	-80 561	-78 000
	-78 000	-80 561	-78 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-3 276	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-30 000	-25 000
Inkassering avgift/hyra	0	-925	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 000	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-11 688	-3 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-7 000
Studieverksamhet	-3 000	0	0
Förvaltningsarvode	-86 000	-83 576	-85 000
Administration	-5 000	-4 230	-2 000
Konsultarvode	0	-39 719	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 620	0
	-118 000	-195 034	-143 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-35 000	-25 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 801	-8 000
	-44 000	-32 801	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-25 000	-24 940	-25 000
Förbättringar	-231 000	-230 686	-231 000
	-256 000	-255 626	-256 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 438 000	-1 327 060	-1 310 000
RÖRELSERESULTAT	7 200	344 117	103 240
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	464	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Låneräntor	-108 000	-54 667	-108 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-108 000	-54 186	-108 000
RESULTAT	-100 800	289 931	-4 760

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se