

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tåget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 att höjas.

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 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
Jan Hintze	Ledamot
Martin Liberg	Ledamot
Daniel Widing	Ledamot

Elin Anna Katarina Andersson	Suppleant
Henric Hintze	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Heli Forssell
Magnus Forssell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

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.

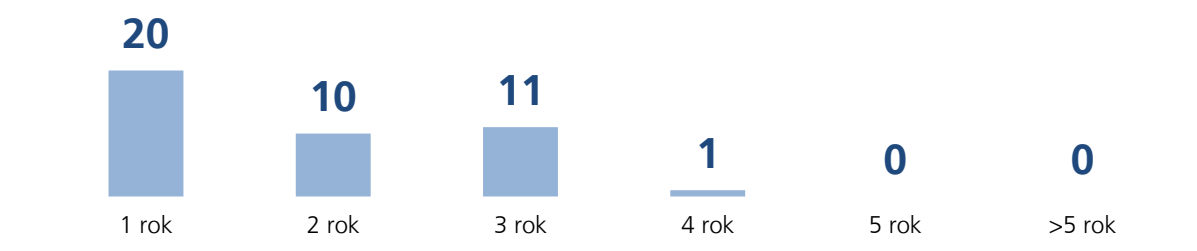
Värdeåret är 1962.

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
Renovering av utvändig källardörr	2022
Dörr utvändigt mot källare	2022
Kakel nederdel fasad	2022
Fönsterrenovering	2012
Byte av värmecentral	2008
Omläggning av tak	2008 - 2009
Elstambyte	2005
Rörstambyte	2005
Omputsning av fasad	1998
Renovering av balkonger	1997
Planerat underhåll	År
Utbyte av ytterport	2023
Hiss, inte fodring	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är rätt god, svårt att ge exakt besked om kommande avgiftshöjningar i det osäkra ekonomiska läget just nu under 2022/2023.

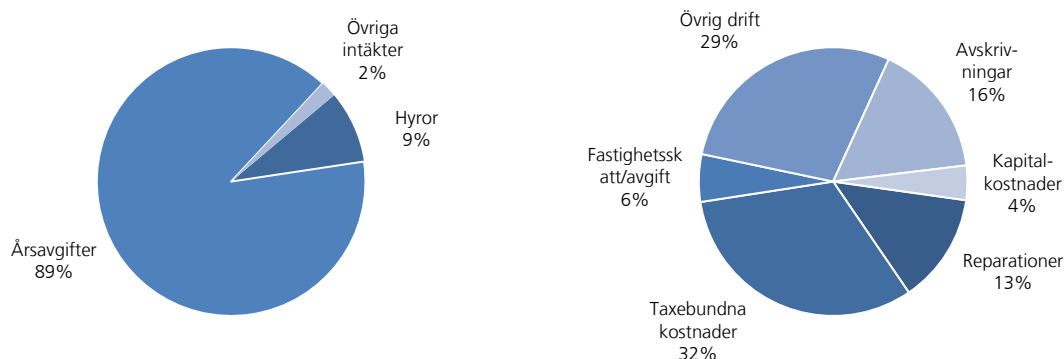
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-06-30 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-12-30 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 084 625	3 750 178
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 479 378	1 671 177
Finansiella intäkter	4 876	483
Minskning kortfristiga fordringar	378	31 461
Medlemsinsatser	0	401 518
Ökning av kortfristiga skulder	71 653	0
	1 556 285	2 104 639
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 255 001	1 071 434
Finansiella kostnader	65 992	54 668
Minskning av långfristiga skulder	228 464	2 589 233
Minskning av kortfristiga skulder	0	54 856
	1 549 458	3 770 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 091 453	2 084 625
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	6 827	-1 665 553

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Yttre källardörr som höll på att lossna ifrån armeringen i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	796	775	794	792
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 497	2 634	4 193	4 351
Elkostnad/m ² totalyta	48	28	33	28
Värmekostnad/m ² totalyta	181	186	155	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	32	28	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	31	56	61
Soliditet (%)	44	44	29	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-92	290	-194	19
Nettoomsättning (tkr)	1 451	1 419	1 442	1 448

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	0	0	2 894 789
Fond för yttre underhåll	1 640 229	399 000	0	1 241 229
S:a bundet eget kapital	4 737 147	399 000	0	4 338 147
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 101 105	-399 000	289 931	-992 036
Årets resultat	-92 366	-92 366	-289 931	289 931
S:a fritt eget kapital	-1 193 470	-491 366	0	-702 105
S:a eget kapital	3 543 677	-92 366	0	3 636 042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-92 366
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-702 105
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-399 000
summa balanserat resultat	-1 193 471

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 193 471
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 450 699	1 418 702
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 679	252 475
Summa rörelseintäkter		1 479 378	1 671 177
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 021 337	-843 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 097	-195 034
Personalkostnader	Not 6	-52 567	-32 801
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 626	-255 626
Summa rörelsekostnader		-1 510 627	-1 327 060
RÖRELSERESULTAT		-31 249	344 117
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 876	483
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 992	-54 668
Summa finansiella poster		-61 116	-54 186
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-92 366	289 931
ÅRETS RESULTAT		-92 366	289 931

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	5 969 035	6 224 661
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 969 035	6 224 661
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 971 835	6 227 461
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 683	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 827 621	1 829 854
Summa kortfristiga fordringar		1 836 304	1 829 854
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		269 993	269 993
Summa kassa och bank		269 993	269 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 106 297	2 099 847
SUMMA TILLGÅNGAR		8 078 132	8 327 308

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 096 918	3 096 918
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 640 229	1 241 229
Summa bundet eget kapital		4 737 147	4 338 147
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 101 105	-992 036
Årets resultat		-92 366	289 931
Summa fritt eget kapital		-1 193 470	-702 105
SUMMA EGET KAPITAL		3 543 677	3 636 042
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 257 619	1 724 091
Summa långfristiga skulder		3 257 619	1 724 091
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	889 476	2 651 468
Leverantörsskulder		98 375	56 084
Skatteskulder		8 092	0
Övriga skulder		6 000	13 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	274 893	246 253
Summa kortfristiga skulder		1 276 836	2 967 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 078 132	8 327 308

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	2022	2021
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	Fullt avskriven	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 321 651	1 286 698
Hyrer garage	129 100	132 050
Öresutjämning	-52	-46
	1 450 699	1 418 702

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	14 909	0
Försäkringsersättning	5 638	243 958
Övriga intäkter	8 132	8 517
	28 679	252 475

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 643	5 810
	Fastighetsskötsel beställning	7 171	16 680
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	20 028
	Städning entreprenad	53 428	50 951
	Mattvätt/Hyrmattor	5 118	4 073
	Hissbesiktning	2 834	2 569
	Myndighetstillsyn	7 575	0
	Gemensamma utrymmen	0	618
	Gård	800	1 244
	Serviceavtal	2 297	2 000
	Förbrukningsmateriel	3 518	1 157
		123 384	105 130
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 314
	Brf Lägenheter	0	21 938
	Tvättstuga	6 988	0
	Källare	77 500	0
	Entré/trapphus	0	3 375
	Lås	14 073	1 700
	VVS	26 082	8 889
	Värmeanläggning/undercentral	2 405	3 820
	Ventilation	40 950	0
	Elinstallationer	0	3 455
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	339
	Hiss	3 958	8 754
	Garage/parkering	0	2 229
	Skador/klotter/skadegörelse	34 480	18 336
	Vattenskada	2 067	4 329
		208 503	78 478
	Taxebundna kostnader		
	El	85 581	49 648
	Värme	320 812	328 755
	Vatten	59 016	55 831
	Sophämtning/renhållning	34 083	28 906
	Grovsopor	6 706	9 995
		506 198	473 135
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 603	68 809
	Kabel-TV	7 836	7 559
	Bredband	14 452	29 928
		92 891	106 296
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 361	80 561
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 021 337	843 600

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	2 529	3 276
	Juridiska åtgärder	0	30 000
	Inkassering avgift/hyra	1 021	925
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	16 000
	Föreningskostnader	6 990	11 688
	Styrelseomkostnader	2 300	0
	Förvaltningsarvode	85 425	83 576
	Administration	2 706	4 230
	Konsultarvode	58 417	39 719
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 620
		181 097	195 034
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	25 000
	Sociala kostnader	12 567	7 801
		52 567	32 801
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	24 940	24 940
	Förbättringar	230 686	230 686
		255 626	255 626

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	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	-4 051 956	-3 796 330
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 626	-255 626
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 307 582	-4 051 956
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 969 035	6 224 661
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	550 000	550 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 204 000	20 510 000
	Taxeringsvärde mark	55 508 000	46 456 000
		80 712 000	66 966 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 600 000	64 600 000
	Lokaler	3 112 000	2 366 000
		80 712 000	66 966 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6 161	13 514
	Skattefordran	0	1 708
	Klientmedel hos SBC	766 732	764 169
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 464
		1 827 621	1 829 854

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 241 229	1 040 331
	Reservering enligt stadgar	399 000	200 898
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 640 229	1 241 229

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,650 %	150 000	200 000	2025-03-30
	Handelsbanken	1,100 %	109 475	135 235	2023-03-01
	Handelsbanken	3,400 %	97 404	116 464	2023-03-01
	Handelsbanken	2,900 %	16 250	21 250	2023-01-09
	Handelsbanken	2,900 %	2 309 350	2 309 350	2023-01-09
	Handelsbanken	1,840 %	333 776	445 040	2023-12-30
	Handelsbanken	1,460 %	684 340	693 720	2024-10-30
	Handelsbanken	1,840 %	446 500	454 500	2023-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 147 095	4 375 559	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-889 476	-2 651 468	
			3 257 619	1 724 091	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 004 775 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 610 000	8 610 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	39 000	39 000
	Sociala avgifter	12 200	12 200
	Ränta	19 583	8 638
	Avgifter och hyror	204 110	186 415
		274 893	246 253
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	Byte av ytterport.		

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Tomas Stenhammar
Ordförande

Åsa Carenfelt
Ledamot

Jan Hintze
Ledamot

Martin Liberg
Ledamot

Daniel Widing
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor