

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Travgatan

769617-7208



Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Travgatan, Upplands Väsby, 769617-7208, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighetsinnehav

På fastigheterna finns ett flertal huskroppar med 1-2 våningar, i vilken man upplåter bostadslägenheter och en kontorslokal. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 8452 m². Taxeringsvärdet är 104 827 000 kr, varav byggnadsvärdet är 75 873 000kr och markvärdet 28 954 000kr.

Fastighetsbeteckning

Gård A+B Hammarby-Smedby 1:431

Gård D Hammarby-Smedby 1:432

Gård C Hammarby-Smedby 1:437

Stora parkeringen (vid Travgatan 1) Hammarby-Smedby 1:436

Lilla parkeringen (vid Travgatan 9) Hammarby-Smedby 1:434

Lägenheter och lokaler

Vid årsskiftet återstod 6 hyreslägenheter. Föreningar har efter årets utgång upplåtit 1 hyresrätt till bostadsrätt och ett par till är aktuella för upplåtelse.

Föreningen har 1 st kontorslokal med en total yta på ca 56 m². Övriga lokaler avser MC-förråd och kallförråd.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

- Bostäder - 100 st

bostadsyta 8 432 kvm

- Lokaler (inkl. förråd) - 3 st

lokalyta 96 kvm

- Bilplatser - 120 st

bilplatsyta 3 430 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa (tidigare Gjensidige). I försäkringen ingår bland annat momenten som styrelseansvar, skadeståndsgaranti samt försäkring mot ohyra.

Medlemmar

Den 31 december 2020 var antalet medlemmar 144 st.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 100 bostadslägenheter har 12 st överlåtit under året.

.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen Travgatan är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.

Förvaltning

Renew Ekonomi AB har under året förvaltat föreningens redovisning och administration. (Renew ekonomi ab ingick från och med halvårsskiftet i Fenix ekonomi ab)

Ekonomisk förvaltare har varit Auktoriserad redovisningskonsult Torbjörn Håkansson

Renew Service AB har fram till sista september förvaltat föreningens fastighetsskötsel samt teknisk service av våra fastigheter.

Föreningen har sagt upp förvaltningen med Renew Service ab och valde istället Fenix ekonomi ab som totalförvaltare för att höja kvalitén på förvaltningen.

Tekniska förvaltare har varit Ana Milosivic (fram till sista september) därefter Torbjörn Håkansson

Valet av Fenix som förvaltare har styrelsen haft fokus att ha en närvarande förvaltning med hög kompetens och till en rimlig kostnad.

Styrelsen har tillsett att förvaltningskostnaderna ligger på rimlig nivå.

Styrelsen har verkat för att för få så mycket nytta som möjligt för medlemmarnas avgifter samt höja värdet på fastigheterna. Styrelsen verkar också för att skapa trivsel och erbjuda god miljö att ha sin bostad i.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Reidar Bygren - Ledamot

Jan Ögren - Ordförande

Therese Nord - Sekreterare

Jens Ankargrip - Ledamot

Filip Brolin - Vice Ordförande

Thomas Tallenberg - Kassör

Tanja Forss - Ledamot

Suppleanter

Andrianopoulos, Efstathios och Barrestedt Magnus (Magnus har avgått under verksamhetsåret)

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 hållit x st protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten och byggmöten gällande stambyte.

Revisor

Revisor har varit Erik Davidsson hos Borevision AB.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelseledamöter två i förening. En attestordning finns att tillgå.

Händelser under året:

- Påbörjat stambyte, arbetet har flutit på bra och utgiftsnivån har legat i enlighet med budget. Stambytet har varit påfrestande för de boende och varit hårt arbete för styrelsen men överlag har arbetet gått väldigt bra och styrelsen anser att medlemmarna har varit väldigt förstående och styrelsen har än så länge en positiv bild av arbetet gällande stambytet och entreprenörerna.

- Fortsatt löpande förvaltning med fokus på god ekonomisk hushållning och förlänga och bibehålla lång teknisk livslängd på byggnader.

- Föreningen gör översyn av ventilationen.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret:

Fortsatt stambyte.

Styrelsen har upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt 20210501 samt har ytterligare på väg att upplåtas. Detta kommer göra att föreningens likviditet förbättras.

Styrelsen arbetar hela tiden proaktivt tillsammans med förvaltningen för att förbättra medlemmarnas tillgångar.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	5 510 723,0	5 513 938,0	5 545 975,0
Balansomslutning	145 713 608,0	112 239 006,0	112 998 188,0
Soliditet %	41,4	54,4	55,0

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-10 762 263
Årets resultat	-792 943
Totalt	-11 555 206

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	400 000
Balanseras i ny räkning	-11 955 206
Summa	-11 555 206

Förändring av eget kapital

	Insatser	uppl.avg	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 506 564	4 849 212	3 110 676	-9 280 730	-1 081 532
Förändring under året					
Avsättning till yttre fond			400 000		
Resultatdisposition				-1 481 532	1 081 532
Årets resultat					-792 944
Belop vid årets slut	63 506 564	4 849 212	3 510 676	-10 762 262	-792 944

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 510 723	5 513 938
Övriga rörelseintäkter		-	194 909
		<u>5 510 723</u>	<u>5 708 847</u>
Driftskostnader	3	-3 817 790	-4 364 878
Övriga externkostnader	4	-272 481	-306 388
Personalkostnader och arvode	5	-270 090	-313 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,10	<u>-1 339 629</u>	<u>-1 323 588</u>
Rörelseresultat		-189 266	-599 538
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	372	1 128
Räntekostnader och liknande kostnader	7	<u>-604 049</u>	<u>-483 122</u>
Resultat efter finansiella poster		-792 943	-1 081 532
Resultat före skatt		-792 943	-1 081 532
Årets resultat		-792 943	-1 081 532

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	102 966 617	103 546 352
Pågående nyanläggningar	9	27 575 333	1 030 321
Inventarier	10	19 956	29 934
		<u>130 561 906</u>	<u>104 606 607</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>130 561 906</u>	<u>104 606 607</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 714	30 116
Övriga fordringar		-	6 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	207 883	58 969
		<u>231 597</u>	<u>95 300</u>
Kassa och bank		14 920 105	7 537 099
Summa omsättningstillgångar		<u>15 151 702</u>	<u>7 632 399</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>145 713 608</u>	<u>112 239 006</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		63 506 564	63 506 564
Upplåtelseavgifter		4 849 212	4 849 212
Fond för yttre underhåll		3 510 676	3 110 676
		<u>71 866 452</u>	<u>71 466 452</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 762 263	-9 280 730
Årets resultat		-792 943	-1 081 532
		<u>-11 555 206</u>	<u>-10 362 262</u>
Summa eget kapital		<u>60 311 246</u>	<u>61 104 190</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 900 000	49 109 917
		<u>34 900 000</u>	<u>49 109 917</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		48 854 964	-
Leverantörsskulder		791 327	1 268 430
Skatteskulder		8 002	2 802
Övriga kortfristiga skulder		31 032	31 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	817 037	722 278
		<u>50 502 362</u>	<u>2 024 899</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>145 713 608</u>	<u>112 239 006</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-792 943	-1 081 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 339 629	1 323 588
		<u>546 686</u>	<u>242 056</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		546 686	242 056
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-136 297	466 330
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-377 502	557 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 887	1 266 231
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-27 294 928	-829 530
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27 294 928	-829 530
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		34 900 000	
Amortering av lån		-254 953	-235 495
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		34 645 047	-235 495
Årets kassaflöde		7 383 006	201 206
Likvida medel vid årets början		7 537 099	7 335 893
Likvida medel vid årets slut		14 920 105	7 537 099

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3)

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar . I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Livslängd i år</i>
Stomme	120
Stammar	42
Fönster	62
Ventilation	42
Köksinredning	120
Tak	40
Målning av fasader	20
Lekutrustning	20
Fasad	62
Inventarier	5

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 0,3% av det taxerade värdet om 47 633 400 kr samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Intäkter

Inkomster redovisas till verkligt värde av föreningens fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder	4 655 080	4 672 325
Hysesintäkter bostäder	467 694	457 272
Hysesintäkter garage och p-platser	368 932	376 387
Övriga intäkter	19 017	7 954
Summa	5 510 723	5 513 938

Not 3 Driftskostnader

<i>Drift</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetskötsel/teknisk förvaltning	305 206	256 141
Reparationer/underhåll	1 241 774	1 910 964
El	73 027	71 071
Uppvärmning	1 136 204	1 169 226
Vatten och avlopp	354 118	317 283
Avfallshantering	336 707	346 237
Fastighetsförsäkring	90 144	80 445
Kabel tv och Bredband	133 440	75 541
Fastighetsskatt	147 170	137 970
Summa	3 817 790	4 364 878

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och material	3 849	17 572
Administrationskostnader	42 197	4 388
Revisionsarvode	28 250	28 500
Ekonomisk förvaltning	175 337	210 822
Övriga externa kostnader	22 848	45 106
Summa	272 481	306 388

Not 5 Personalkostnader och arvode

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner		5 587
Styrelsearvode	219 096	236 492
sociala avgifter	50 994	69 000
Övriga personalkostnader		2 452
Summa	270 090	313 531

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter, övriga	372	1 128
Summa	372	1 128

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	583 005	483 122
Räntekostnader, byggkreditiv	19 740	
Övrigt	1 304	
Summa	604 049	483 122

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	81 384 236	81 384 236
-Nyanskaffningar	749 916	-
Vid årets slut	82 134 152	81 384 236
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 865 092	-6 551 482
-Årets avskrivning	-1 329 651	-1 313 610
Vid årets slut	-9 194 743	-7 865 092
Redovisat värde vid årets slut	72 939 409	73 519 144
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	30 027 208	30 027 208
Redovisat värde vid årets slut	30 027 208	30 027 208
Utgående redovisat värde byggnader och mark	102 966 617	103 546 352
Taxeringsvärde		
Byggnad	75 873 000	75 873 000
Mark	28 954 000	28 954 000
Summa	104 827 000	104 827 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 030 321	200 791
Investeringar	26 545 012	829 530
Redovisat värde vid årets slut	27 575 333	1 030 321

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	49 890	49 890
	49 890	49 890
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-19 956	-9 978
-Årets avskrivning	-9 978	-9 978
	-29 934	-19 956
Redovisat värde vid årets slut	19 956	29 934

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	40 217	33 603
Övrigt	167 666	25 366
	207 883	58 969

Not 12 Långfristiga skulder

<i>Låneinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>
SBAB 21 19707 6	0,80	2021-06-08	7 182 702
SBAB 21 19704 1	0,82	2021-05-17	12 324 255
SBAB 21 19696 7	0,82	2021-05-14	12 324 255
SBAB 21 19708 4	0,84	2021-04-23	12 199 610
SBAB 22 99694 0	0,84	2021-07-05	2 892 651
SBAB 23 12040 2	0,80	2021-09-01	1 931 491
SBAB 31219000	1,12	2023-07-04	16 100 000
SBAB 31616174	1,08	2023-07-04	18 800 000
Avgår kortfristig del			-48 854 964
Summa			34 900 000
Fastighetsinteckningar			74 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter/avgifter	428 865	424 183
Fjärrvärme	148 468	149 882
Avfallshantering	13 950	13 994
EI	5 988	7 477
Ränta	96 522	72 562
Arvode revision	24 000	24 000
övrigt	99 244	30 181
	817 037	722 279

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	96 300 000	50 000 000
Summa ställda säkerheter	96 300 000	50 000 000

Underskrifter

Upplands Väsby 2021-05-11

Ögren, Jan
Ledamot

Thomas Tallenberg
Ledamot

Ankargrip, Jens
Ledamot

Reidar Bygren
Ledamot

Brolin, Filip
Ledamot

Nord, Therese
Ledamot

Tanja Forss
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Erik Davidsson
BoRevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Tanja Viola Ann-Charlotte Forss

Styrelseledamot

Serienummer: 19860403xxxx

IP: 185.176.xxx.xxx

2021-07-01 08:26:57Z



JENS ANKARGRIP

Styrelseledamot

Serienummer: 19661006xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-07-01 09:13:50Z



THOMAS TALLEMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19720912xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-07-01 09:21:18Z



Jan Olov Ögren

Styrelseordförande

Serienummer: 19591128xxxx

IP: 195.198.xxx.xxx

2021-07-01 10:01:07Z



THERESE NORD

Styrelseledamot

Serienummer: 19830209xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2021-07-01 10:45:35Z



FILIP BROLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19920612xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2021-07-01 13:54:51Z



KAJ REIDAR EUGÉN BYGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19441106xxxx

IP: 5.243.xxx.xxx

2021-07-01 16:33:42Z



ERIK DAVIDSSON

Revisor

Serienummer: 19620623xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-07-01 19:27:02Z



Penneo dokumentnycckel: PHLFB-LE0J2-ONCU6-C8524-12XBH-SK5DA

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>