

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö

769622-8084

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Tåget 4, Växjö. På fastigheten har uppförts tre flerbostadshus innehållande 24 stycken lägenheter med en lägenhetsyta på 1682 kvm.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Hysesersättning

Avgifterna för bostäderna utgjorde 2020-01-01 - 2020-12-31 i genomsnitt 661 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordförande

Adriana Mankowska

Styrelseledamöter

Mikael Nilsson

William Jarhult

Kjell Johansson

Per Hultman

Medlemmar

Föreningen hade 32 medlemmar den 31/12 2020.

Lägenhetsöverlåtelser

Tre lägenhetsöverlåtelser har skett under året. Genomsnittspriset var 23 448 kr/kvm.

Föreningens lån

Föreningens lån uppgår den 31/12 2019 till 8 578 kr/kvm (9 107).

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 112	1 112	1 112	1 112
Resultat efter finansiella poster	404	499	483	326
Soliditet (%)	63	61	60	59

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 655 000	451 000	1 123 374	498 624	24 727 998
Disposition av föregående års resultat:		73 000	425 624	-498 624	0
Årets resultat				403 534	403 534
Belopp vid årets utgång	22 655 000	524 000	1 548 998	403 534	25 131 532

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 548 997
årets vinst	403 534
	1 952 531
disponeras så att till underhållsfond överföres	73 000
i ny räkning överföres	1 879 531
	1 952 531

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 111 696	1 111 829
Övriga rörelseintäkter		0	3 257
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 111 696	1 115 086
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-310 179	-207 933
Övriga externa kostnader	4	-49 269	-48 089
Personalkostnader	5	-11 021	-15 897
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-182 250	-182 250
Summa rörelsekostnader		-552 719	-454 169
Rörelseresultat		558 977	660 917
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-155 443	-162 293
Summa finansiella poster		-155 443	-162 293
Resultat efter finansiella poster		403 534	498 624
Resultat före skatt		403 534	498 624
Årets resultat		403 534	498 624

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	39 159 396	39 341 646
Summa materiella anläggningstillgångar		39 159 396	39 341 646
Summa anläggningstillgångar		39 159 396	39 341 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		236 567	241 167
Övriga fordringar		2 241	2 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	44 434	17 622
Summa kortfristiga fordringar		283 242	261 030
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		546 082	844 680
Summa kassa och bank		546 082	844 680
Summa omsättningstillgångar		829 324	1 105 710
SUMMA TILLGÅNGAR		39 988 720	40 447 356

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 655 000	22 655 000
Fond för yttre underhåll		524 000	451 000
Summa bundet eget kapital		23 179 000	23 106 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 548 997	1 123 373
Årets resultat		403 534	498 624
Summa fritt eget kapital		1 952 531	1 621 997
Summa eget kapital		25 131 531	24 727 997
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 432 473	15 317 473
Summa långfristiga skulder		14 432 473	15 317 473
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 051	30 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	372 665	371 094
Summa kortfristiga skulder		424 716	401 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 988 720	40 447 356

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		403 534	498 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		182 250	182 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		585 784	680 874
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 600	18 883
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 812	-2 938
Förändring av leverantörsskulder		21 259	30 792
Förändring av kortfristiga skulder		1 570	-36 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten		586 401	690 952
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-885 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-885 000	-300 000
Årets kassaflöde		-298 599	390 952
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		844 680	453 728
Likvida medel vid årets slut		546 081	844 680

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,5 %- 2 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Månadsavgifter	1 111 680	1 111 680
Öres- och kronutjämning	16	150
	1 111 696	1 111 830

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
El	140 402	145 228
Fjärrvärme	75 955	96 987
Trädgårdsskötsel	2 144	6 423
Snöröjning	2 083	25 512
Vatten och avlopp	66 965	63 157
Renhålln och städning	43 581	38 988
Teknisk förvaltning	83 812	28 604
Rep och underhåll fastighet	71 140	3 429
Inbetalada driftskostnader	-225 720	-225 720
Försäkringsprem fastighet	20 787	20 008
Övr fastighetskostn avdragsgill	29 030	5 317
	310 179	207 933

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	3 349	3 159
Mobiltelefon	295	418
Ersättning till revisor	10 000	9 000
Redovisningstjänster	30 000	30 000
Bankkostnader	3 518	2 618
Övr avdr gill kostn	700	1 280
Förbrukningsinventarier	1 100	519
Möteskostnader	307	1 095
	49 269	48 089

Not 5 Styrelsekostnader

	2020	2019
Ersättning Styrelse	10 000	12 500
Arbetsgivaravgifter	1 021	3 397
	11 021	15 897

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivn byggnader	182 250	182 250
	182 250	182 250

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	155 443	162 293
	155 443	162 293

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 614 760	40 614 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 614 760	40 614 760
Ingående avskrivningar	-1 273 114	-1 090 864
Årets avskrivningar	-182 250	-182 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 455 364	-1 273 114
Utgående redovisat värde	39 159 396	39 341 646

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	10 491	10 122
Tekniskförvaltning	20 938	0
Ekonomisk förvaltning	7 500	7 500
Securitas	5 505	0
	44 434	17 622

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,95	2021-06-16	5 793 334	5 823 334
Nordea	0,95	2020-06-17	0	4 645 806
Nordea	1,25	2021-06-16	4 608 333	4 848 333
Nordea	0,85	2022-06-15	4 030 806	0
			14 432 473	15 317 473
Kortfristig del av långfristig skuld			470 000	300 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

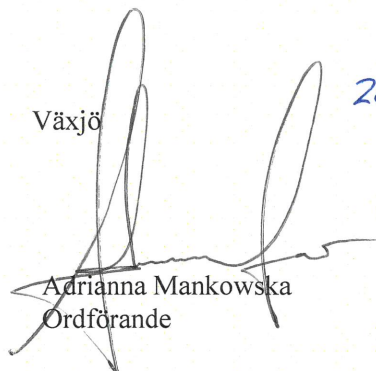
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	277 920	277 920
Förutbetalda driftskostnader	56 430	56 430
Övr interimsskulder	36 611	36 744
Upplupna utgiftsräntor	1 703	0
	372 664	371 094

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 845 000	17 845 000
	17 845 000	17 845 000

Växjö

2021-05-03



Adrianna Mankowska
Ordförande

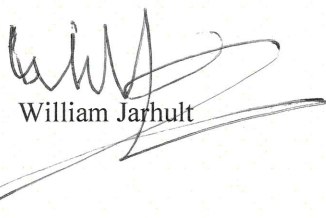


Kjell Johansson

Per Hultman

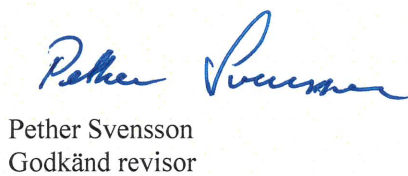


Mikael Nilsson



William Jarhult

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-14



Pether Svensson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö
Org.nr 769622-8084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö's finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, 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

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Växjö den 14 maj 2021



Pether Svensson
Godkänd revisor