

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 och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. 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 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.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: 2024-05-30 klockan 19:00

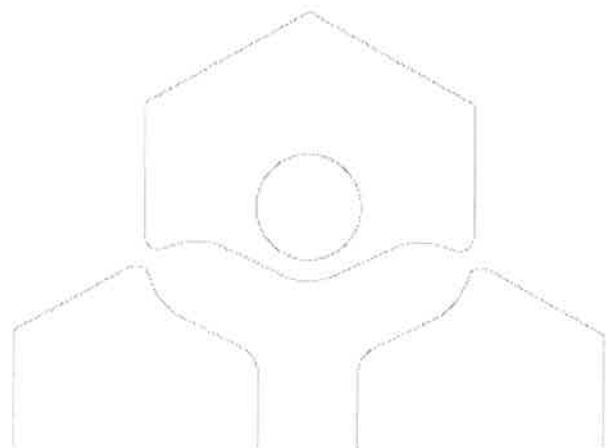
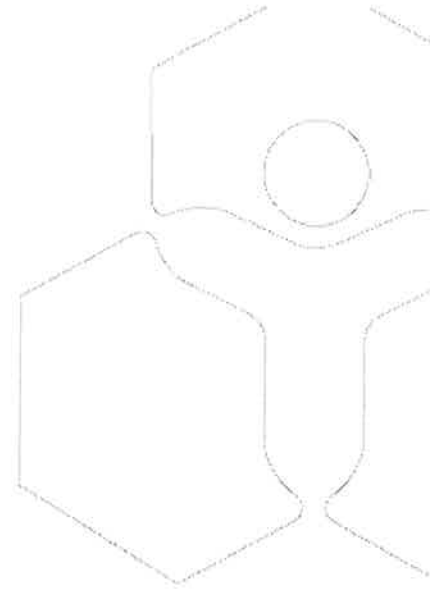
Lokal: Hotell Elite Arcadia, Körbärsvägen, mittemot Körbärsvägen 6.

Dagordning

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om utomstående närvaro
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Budget
20. Övriga frågor
21. Avslutande av stämman

Stockholm 2024-04-26

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tåget



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tåget

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSLAGSBANAN 20	1942	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944

Värdeåret är 1962

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 1 661 kvm och 1 lokal om 108 kvm. Byggnadernas totalyta är 1769 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Lars Otto Stenhammar	Ordförande
Daniel Viding	Styrelseledamot
Karin Åsa Carenfelt	Styrelseledamot
Elin Andersson	Styrelseledamot, avgått
Henric Hintze	Styrelseledamot, avgått
Jan Hintze	Suppleant

Valberedning

Magnus Forssell

Heli Forssell

Firmateckning

Firmateckning skrivs av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 1997 ● Renovering av balkonger
- 1998 ● Oputsning av fasad
- 2005 ● Rörstambyte
Elstambyte
- 2008 ● Byte av värmecentral
- 2008-2009 ● Omläggning av tak
- 2012 ● Fönsterrenovering
- 2022 ● Renovering av utvändig källardörr
Dörr utvändigt mot källare
Kakel nederdel fasad

Planerade underhåll

- 2024-2025 ● Fönster/Fönsterbågar. Hiss vid behov

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 3% från 1 april och en lika hög ökning den 1 oktober.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 558 782	1 450 699	1 418 702	1 442 414
Resultat efter fin. poster	-28 577	-92 366	289 931	-193 879
Soliditet (%)	45	-	-	-
Yttre fond	2 039 229	1 640 229	1 241 229	1 040 331
Taxeringsvärde	80 712 000	80 712 000	66 966 000	66 966 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	854	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 365	2 497	2 634	4 193
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 221	2 344	2 473	3 937
Sparande per kvm totalyta, kr	118	92	308	35
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	48	28	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	181	186	155
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	33	32	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	266	263	245	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,77	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen behöver höja årsavgiften och månadsavgiften för garage med runt 6 % detta år och sedan göra smärre höjningar för att resultatet ska bli positivt under nästkommande år.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	202 129	-	-	202 129
Upplåtelseavgifter	2 894 789	-	-	2 894 789
Fond, yttre underhåll	1 640 229	-	399 000	2 039 229
Balanserat resultat	-1 101 105	-92 366	-399 000	-1 592 470
Årets resultat	-92 366	92 366	-28 577	-28 577
Eget kapital	3 543 677	0	-28 577	3 515 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 193 471
Årets resultat	-28 577
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-399 000
Totalt	-1 621 047

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	41 250
Balanseras i ny räkning	-1 579 797

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 558 782	1 450 699
Övriga rörelseintäkter	3	42 458	28 679
Summa rörelseintäkter		1 601 240	1 479 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 059 830	-1 021 337
Övriga externa kostnader	9	-227 675	-181 097
Personalkostnader	10	-32 908	-52 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 765	-255 626
Summa rörelsekostnader		-1 516 178	-1 510 627
RÖRELSERESULTAT		85 062	-31 249
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 926	4 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-132 565	-65 992
Summa finansiella poster		-113 639	-61 116
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-28 577	-92 366
ÅRETS RESULTAT		-28 577	-92 366

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	5 774 743	5 969 035
Maskiner och inventarier	13	57 477	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 832 220	5 969 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 835 020	5 971 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 407	8 683
Övriga fordringar	15	1 752 674	1 827 621
Summa kortfristiga fordringar		1 755 081	1 836 304
Kassa och bank			
Kassa och bank		270 627	269 993
Summa kassa och bank		270 627	269 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 025 708	2 106 297
SUMMA TILLGÅNGAR		7 860 728	8 078 132

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 096 918	3 096 918
Fond för yttre underhåll		2 039 229	1 640 229
Summa bundet eget kapital		5 136 147	4 737 147
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 592 470	-1 101 105
Årets resultat		-28 577	-92 366
Summa fritt eget kapital		-1 621 047	-1 193 470
SUMMA EGET KAPITAL		3 515 100	3 543 677
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	107 955	3 257 619
Summa långfristiga skulder		107 955	3 257 619
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 820 672	889 476
Leverantörsskulder		97 020	98 375
Skatteskulder		11 435	8 092
Övriga kortfristiga skulder		6 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	302 546	274 893
Summa kortfristiga skulder		4 237 673	1 276 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 860 728	8 078 132

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	85 062	-31 249
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	195 765	255 626
	280 827	224 376
Erhållen ränta	18 926	4 876
Erlagd ränta	-124 310	-55 047
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 443	174 205
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 545	378
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 386	60 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202 374	235 291
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 950	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 950	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-218 468	-228 464
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-218 468	-228 464
ÅRETS KASSAFLÖDE	-75 044	6 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 091 453	2 084 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 016 409	2 091 453

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tåget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 418 246	1 321 651
Hysesintäkter garage	128 731	129 100
Vidarefakturerade kostnader	11 805	0
Öres- och kronutjämning	0	-52
Summa	1 558 782	1 450 699

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	14 909
Övriga intäkter	42 458	8 132
Försäkringsersättning	0	5 638
Summa	42 458	28 679

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	56 619	40 643
Fastighetsskötsel utöver avtal	35 132	7 171
Städning enligt avtal	55 928	53 428
Sotning	1 578	0
Hissbesiktning	2 946	2 834
Myndighetstillsyn	1 950	7 575
Gårdkostnader	614	800
Serviceavtal	1 167	2 297
Mattvätt/Hyrmattor	5 331	5 118
Förbrukningsmaterial	0	3 518
Summa	161 265	123 384

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	6 763	6 988
Källarutrymmen	0	77 500
Dörrar och lås/porttele	13 630	14 073
VVS	55 275	26 082
Värmeanläggning/undercentral	0	2 405
Ventilation	0	40 950
Hissar	40 037	3 958
Tak	3 625	0
Vattenskada	0	2 067
Skador/klotter/skadegörelse	0	34 480
Summa	119 330	208 503

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	41 250	0
Summa	41 250	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	57 526	85 581
Uppvärmning	339 117	320 812
Vatten	73 778	59 016
Sophämtning/renhållning	32 223	34 083
Grovsopor	14 099	6 706
Summa	516 743	506 198

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	76 383	70 603
Självrisk	26 200	0
Kabel-TV	10 905	7 836
Bredband	14 663	14 452
Fastighetsskatt	93 091	90 361
Summa	221 242	183 252

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 527	2 529
Juridiska åtgärder	47 127	0
Inkassokostnader	1 488	1 021
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 375	16 000
Styrelseomkostnader	3 045	2 300
Föreningskostnader	10 227	6 990
Förvaltningsarvode enl avtal	87 880	85 425
Administration	1 296	2 706
Konsultkostnader	50 000	58 417
Bostadsrätterna Sverige	5 710	5 710
Summa	227 675	181 097

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	25 000	30 000
Revisionsarvode arvoderad	0	10 000
Arbetsgivaravgifter	7 908	12 567
Summa	32 908	52 567

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	132 565	65 990
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	132 565	65 992

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 276 617	10 276 617
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 276 617	10 276 617
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 307 582	-4 051 956
Årets avskrivning	-194 292	-255 626
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 501 874	-4 307 582
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 774 743	5 969 035
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>550 000</i>	<i>550 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 204 000	25 204 000
Taxeringsvärde mark	55 508 000	55 508 000
Summa	80 712 000	80 712 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 700	87 700
Inköp	58 950	0
Utgående anskaffningsvärde	146 650	87 700
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-87 700	-87 700
Avskrivningar	-1 473	0
Utgående avskrivning	-89 173	-87 700
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 477	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 892	6 161
Klientmedel	0	766 732
Transaktionskonto	677 608	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	1 752 674	1 827 621

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-04-02	4,95 %	436 500	446 500
Handelsbanken	2025-03-30	1,65 %	100 000	150 000
Handelsbanken	2024-10-30	1,46 %	674 960	684 340
Handelsbanken	2024-01-11	5,00 %	11 250	16 250
Handelsbanken	2024-01-11	5,00 %	2 309 350	2 309 350
Handelsbanken	2024-04-02	4,95 %	222 512	333 776
Handelsbanken	2024-03-01	5,00 %	90 340	109 475
Stadshypotek AB	2026-03-01	4,66 %	83 715	97 404
Summa			3 928 627	4 147 095
Varav kortfristig del			3 820 672	889 476

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 388 930 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	27 838	19 583
Uppl kostnad arvoden	50 000	39 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	12 200
Förutbet hyror/avgifter	208 998	204 110
Summa	302 546	274 893

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 610 000	8 610 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har bytt ytterporten under februari 2024. Fönsterbågar på fastighetens kortsida ska ses över och renoveras efter behov. Stuprör på fastighetens framsida ska ses över.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Daniel Viding
Styrelseledamot

Jan Hintze
Tjänstgörande suppleant

Karin Åsa Carenfelt
Styrelseledamot

Tomas Lars Otto Stenhammar
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tåget för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 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

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Tåget för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 föreningen 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:

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.

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 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 jag 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 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 bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

Belopp i SEK, låsdatum .	Utfall ack. 2023	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2024
RÖRELSEINTÄKTER				
Nettoomsättning				
Rörelsens huvudintäkter				
3021, Årsavgifter bostäder	1 418 246	1 387 050	1 321 651	1 517 500
3054, Hyresintäkter garage	128 731	126 000	129 100	137 740
Summa Rörelsens huvudintäkter	1 546 977	1 513 050	1 450 751	1 655 240
Rörelsens sidointäkter				
3622, Vidarefakturerade kostnader	11 805	0	0	5 000
3623, Vidarefakturerade kostnader, moms	0	0	0	0
Summa Rörelsens sidointäkter	11 805	0	0	5 000
Summa Nettoomsättning	1 558 782	1 513 050	1 450 751	1 660 240
Övriga rörelseintäkter				
3740, Öres- och kronutjämning	0	0	-52	0
3901, Fakturerade kostnader	0	0	14 909	0
3990, Övriga intäkter	42 458	0	8 132	48 000
3991, Försäkringsersättning	0	0	5 638	0
Summa Övriga rörelseintäkter	42 458	0	28 627	48 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	1 601 240	1 513 050	1 479 378	1 708 240
RÖRELSEKOSTNADER				
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel och städ				
4101, Fastighetsskötsel enl avtal	-56 619	0	-40 643	-60 000
4102, Fastighetsskötsel utöver avtal	-35 132	-19 000	-7 171	-23 000
4104, Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	0	0	0
4120, Städning enligt avtal	-55 928	-57 000	-53 428	-58 000
4121, Städning utöver avtal	0	0	0	0
4130, Sotning	-1 578	0	0	0
4140, Hissbesiktning	-2 946	-3 000	-2 834	-3 000
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	0	0	-10 000
4155, Myndighetstillsyn	-1 950	0	-7 575	-3 000
4160, Gårdkostnader	-614	-2 000	-800	-1 000
4161, Gemensamma utrymmen	0	-1 000	0	-1 000
4180, Serviceavtal	-1 167	-3 000	-2 297	-3 000
4185, Mattvätt/Hyrmattor	-5 331	-5 000	-5 118	-6 000
4191, Förbrukningsmaterial	0	-2 000	-3 518	-2 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	-161 265	-92 000	-123 384	-170 000
Reparationer				
4300, Fastighetsförbättringar	0	-81 000	0	-116 000
4312, Bostadsrättslägenheter	0	0	0	0
4331, Tvättstuga	-6 763	0	-6 988	-7 000
4332, Trapphus/port/entré	0	0	0	0
4333, Källarutrymmen	0	0	-77 500	0
4336, Dörrar och lås/porttele	-13 630	0	-14 073	-13 630
4341, VVS	-55 275	0	-26 082	-70 000
4342, Värmeanläggning/undercentral	0	0	-2 405	0
4343, Ventilation	0	0	-40 950	0
4344, Elinstallationer	0	0	0	0
4345, Tele/TV/bredband/porttelefon	0	0	0	0

4346, Hissar	-40 037	0	-3 958	0
4351, Tak	-3 625	0	0	0
4370, Garage/parkering	0	0	0	0
4380, Vattenskada	0	0	-2 067	-2 000
4385, Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-34 480	-3 000
Summa Reparationer	-119 330	-81 000	-208 503	-211 630
Planerat underhåll				
4500, Underhåll av byggnad	-41 250	0	0	-100 000
4532, Entré/trapphus	0	-150 000	0	-175 000
4541, VVS	0	0	0	-36 000
4542, Värmeanläggning	0	-10 000	0	-10 000
Summa Planerat underhåll	-41 250	-160 000	0	-321 000
Taxebundna kostnader				
4610, El	-57 526	-76 000	-85 581	-76 000
4613, Utbetalning elstöd	0	0	0	0
4620, Uppvärmning	-339 117	-363 000	-320 812	-381 000
4630, Vatten	-73 778	-62 000	-59 016	-75 000
4640, Sophämtning/renhållning	-32 223	-32 000	-34 083	-42 000
4641, Grovsopor	-14 099	-12 000	-6 706	-12 000
Summa Taxebundna kostnader	-516 743	-545 000	-506 198	-586 000
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-76 383	-76 000	-70 603	-77 000
4712, Självrisk	-26 200	0	0	-26 000
4760, Kabel-TV	-10 905	-9 000	-7 836	-9 000
4761, Bredband	-14 663	-33 000	-14 452	-18 000
Summa Övriga driftskostnader	-128 151	-118 000	-92 891	-130 000
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-93 091	-82 000	-90 361	-91 000
Summa Fastighetsskatt	-93 091	-82 000	-90 361	-91 000
Summa Driftkostnader	-1 059 830	-1 078 000	-1 021 337	-1 509 630
Tele och post				
6210, Tele- och datakommunikation	-2 527	-4 000	-2 529	-3 000
Summa Tele och post	-2 527	-4 000	-2 529	-3 000
Försäkringar och övriga risk kostnader				
6320, Juridiska åtgärder	-47 127	0	0	-30 000
6321, Inkassokostnader	-1 488	-1 000	-1 021	-1 000
6350, Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0	0	0
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	-48 615	-1 000	-1 021	-31 000
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden extern revisor	-18 375	-18 000	-16 000	-18 000
6470, Styrelseomkostnader	-3 045	-3 000	-2 300	-3 000
6471, Fritids och trivselkostnader	0	0	0	1 000
6473, Föreningskostnader	-10 227	-12 000	-6 990	-8 000
6480, Förvaltningsarvode enl avtal	-87 880	-93 000	-85 425	-93 000
6492, Korttidsinventarier	0	0	0	0
Summa Förvaltningskostnader	-119 527	-126 000	-110 715	-121 000
Övriga externa tjänster				
6500, Administration	-1 296	-5 000	-2 706	-10 000
6550, Konsultkostnader	-50 000	0	-58 417	-10 000
Summa Övriga externa tjänster	-51 296	-5 000	-61 123	-20 000
Övriga externa kostnader				
6980, Bostadsrätterna Sverige	-5 710	-6 000	-5 710	-6 000
Summa Övriga externa kostnader	-5 710	-6 000	-5 710	-6 000
Summa Övriga externa kostnader	-227 675	-142 000	-181 097	-181 000
Personalkostnader				
Arvoden				

6410, Styrelsearvoden	-25 000	-35 000	-30 000	-35 000
Summa Arvoden	-25 000	-35 000	-30 000	-35 000
Löner till kollektivanställda				
7112, Revisionsarvode arvoderad	0	0	-10 000	-12 000
7119, Övriga arvoden	0	0	0	0
Summa Löner till kollektivanställda	0	0	-10 000	-12 000
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal				
7510, Arbetsgivaravgifter	-7 908	-9 000	-12 567	-9 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-7 908	-9 000	-12 567	-9 000
Summa Personalkostnader	-32 908	-44 000	-52 567	-56 000
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	280 827	249 050	224 376	-38 390
Avskrivningar				
7820, Avskrivning byggnad	-194 292	-25 000	-24 940	-195 000
7822, Avskrivning fast. förbättringar	0	-231 000	-230 686	0
7832, Avskrivning inventarier och verktyg	-1 473	0	0	0
Summa Avskrivningar	-195 765	-256 000	-255 626	-195 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-1 516 178	-1 520 000	-1 510 627	-1 941 630
RÖRELSERESULTAT	85 062	-6 950	-31 249	-233 390
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8311, Ränteintäkter från bank	18 808	0	4 728	26 000
8313, Ränteintäkter från hyres-avgifts- och kundfordring	0	0	131	0
8319, Övriga ränteintäkter	0	0	17	0
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	18 808	0	4 876	26 000
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Räntekostnader fastighetslån	-132 565	-60 000	-65 990	-164 000
8429, Övriga räntekostnader	0	0	-2	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-132 565	-60 000	-65 992	-164 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-28 695	-66 950	-92 366	-371 390
ÅRETS RESULTAT	-28 695	-66 950	-92 366	-371 390

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

