



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 122 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 105 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 252 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 646 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Tåget i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
122 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 105 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
252 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
646 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tåget i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1062 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenkullen 1	1973-04-12	1973 och 1974
Stenskarven 1	1973-04-12	1973 och 1974

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
232	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 920
116	p-platser, p-platser med el, husvagn och mc-plats	0
140	garageplatser	0
1	samlingslokal	370

Totalt 489 objekt **16 290**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 16 st 2 rokv, 152 st 2 rok, 56 st 3 rok. Inom föreningen finns dessutom 6 st tvättstugor, 1 st övernattninglägenhet, bastu, 2 st hobbyrum, 2 st motionsrum samt 3 st miljöhus. Föreningen äger även en samlingslokal (370 kvm) som byggdes 2005 med adress Dolomitvägen 60 A.

Den ekonomiska förvaltningen samt den tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Även den yttre skötseln har HSB Mälardalarna ansvarat för.

Ett nytt avtal avseende teknisk förvaltning har träffats med HSB Mälardalarna. Det nya avtalet ger en större flexibilitet i utnyttjandet av förvaltarens tjänster. Ett avtal har träffats med HSB Finansstöd AB avseende support i samband med hanteringen av föreningens upplåning. Ett förnyat avtal har slutits med Tele2 avseende kollektivt bredband och television för föreningens medlemmar. Det nya avtalet innebär en avsevärt högre bredbandshastighet samtidigt som kostnaden har kunnat reduceras något. Ett nytt avtal har slutits med WEMAB avseende en utökad kärltvätt för föreningens tre miljöhus.

Lokalvården har skötts av Eva Koppfält Svensson. Skötseln av de tre miljöhusen har Claes-Göran Svensson ansvarat för. Bastuvärd har Christina Hedlund varit. Gårdsvärdar har varit Lis-Beth Andersson och Iren Carlsson. Flaggvakt har Gunnar Green och Göran Wiberg ansvarat för.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunvor Elisabet Gard	Ordförande	2024-05-27	
Gunvor Elisabet Gard	Ledamot	2020-06-24	
Gunnar Green	Ordförande	2021-06-15	2024-05-27
Urban Stenander	Ledamot	2016-06-01	
Erik Forsberg	Ledamot	2007-05-10	
Christina Hedlund	Ledamot	2018-05-02	
Lars Dellsäter	Ledamot	2022-05-16	
Eva Rebecka Krause	Ledamot	2022-05-16	
Tommy Hagsten	Ledamot	2021-10-05	
Hampus Granström	Ledamot	2020-06-24	
Hejar Tahir	Ledamot	2024-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunvor Elisabet Gard, Erik Forsberg, Urban Stenander, Eva Rebecka Krause samt Hejar Tahir.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft budgetmöte under hösten.

Firman tecknas två i förening av Urban Stenander, Erik Forsberg, Gunvor Elisabet Gard och Eva Rebecka Krause.

Revisorer har varit: Catrin Grahn med Doris Åsenhed som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Susanne Granström (sammankallande), Birgit Meijer samt Gunnar Green, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Susanne Granström.

Förvaltare har varit: Kjell Ekholm/Simon Svedling från HSB Mälardalarna.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Gunvor Elisabet Gard med Erik Forsberg som ersättare.

Erik Forsberg, Urban Stenander, Gunvor Elisabet Gard samt vicevärden Susanne Granström innehar den kunskap som erfordras för

att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22 i föreningslokalen Dolomiten. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar. Vid föreningsstämman godkändes styrelsen förslag till nya stadgar baserade på HSB:s normalstadgar 2023. Innan de nya stadgarna kan träda i kraft krävs ytterligare ett godkännande av en föreningsstämma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.
Finns även en registrerad sänkning av årsavgiften med 2% per 2025-04-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 997 522 kr. Under året har föreningen amorterat 710 000 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Årets fonderingsbehov uppgår till 731 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-24.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Av föreningens kostnader utgör de taxeburna kostnader för fjärrvärme, elektricitet, vatten och sophämtning ca. 45 % av de totala kostnaderna samt för fastighetsskötsel inkl. reparationer och avsättning till underhållsfond ca. 24 %.

Under 2023 ansökte föreningen om det statliga elstödet och detta utbetalades av staten under samma år. Därför har kostnaden för medlemmarna elförbrukning under 2024 kunnat rabatteras med 50 öre/kWh.

Den totala långfristiga låneskulden uppgick vis årsskiftet till 17,9 mkr. De årliga amorteringarna uppgår till ca. 0,7 mkr. Ett lån på 3,0 mkr (1,15 %) förföll under år 2024 och förnyades på ett år till en ränta på 3,16 %. Under perioden 2025 – 2029 förfaller föreningens samtliga fem lån.

Den genomsnittliga upplåningsräntan på dessa lån var vid årsskiftet 1,94 %.

Föreningens likviditet har placerats tidsbundet hos SBAB (4,2 mkr) respektive löpande på ett avräkningskonto hos HSB (4,7 mkr).

Enligt föreningens planering behöver månadsavgifterna höjas med 23 % mellan 2025 och 2029. Det faktiska höjningsbehovet är framför allt beroende av inflationsutveckling, framtida räntekostnader, politiska beslut samt utvecklingen av de taxeburna kostnaderna för värme, el och vatten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Omläggning av tak
2005	Nybyggnation av samlingslokal
2012	Enhetsmätning el (IMD)
2017	Nya ytterdörrar

Under 2024 har följande åtgärder vidtagits. Dränering mot delar av det övre källarhusets fasad har förbättrats efter det att ett läckage i källarväggen konstaterats. Två tvättmaskiner och en torktumlare har bytts. Diskmaskinen i Dolomiten har bytts. Bastuaggregatet har bytts. För att förhindra obehörig biltrafik har en vägbom satts upp över gång- och cykelbanan mot Antracitgatan. Ett nytt staket har uppförts samt underhållsarbeten utförts på den övre lekparken.

Resultatet från den statusbesiktning av föreningens lägenheter som utfördes under åren 2023 och 2024 har redovisats för föreningens medlemmar. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och i samband med denna har även ventilationskanalerna rengjorts. En radonmätning har genomförts.

Större planerade investeringar/underhåll närmsta år att informera om

Under den närmaste femårsperioden förutses föreningens underhållsplan ett behov av investeringar och underhållsarbeten i storleksordningen 23 mkr. Dessa kommer att utföras vid behov och kan därför komma att både tidigare- och senareläggas. Vid ett genomförande av samtliga dessa åtgärder under femårsperioden kommer en nyupplåning i storleksordning 15-20 mkr att erfordras.

De större underhållsåtgärder som ska utföras enligt underhållsplanen under femårsperioden är: Diverse målningsarbete (6,0 mkr), byte av takpapp (6,0 mkr), byte av garageportar (3,8 mkr), asfalteringsarbeten (2,4 mkr), byte av utrustning för undercentraler (1,2 mkr), fasadtvätt (1,1 mkr), lekutrustning (0,6 mkr) samt byte av tvätt- och torkutrustning (0,3). Övriga mindre åtgärder i planen uppgår till 1,7 mkr.

Utöver åtgärderna i underhållsplanen undersöker föreningen även installation av laddboxar för elbilar. I samband med bytet av takbeläggning avser föreningen även att undersöka möjligheten att installera solceller. Ett stambyte kommer så småningom att behöva utföras, men är ännu inte inplanerat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Det genomsnittliga överlåtelsepriset under året var 14 754 (14 446) kronor per kvadratmeter.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 273 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 273.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet Nytt från HSB. Brevet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Styrelsemedlemmar har deltagit i ekonomiutbildning Bas, interrevision samt utbildning i HSB:s digitala styrelsestöd. Styrelsemedlemmar har även deltagit i av HSB anordnade informationsmöten, samt på en lokal fastighetsmessa.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen löpande under året genom utskick av Tågnytt. Under 2024 skickades 12 stycken ut. Föreningen har en egen e-postadress info@brftaget.se och en hemsida med adress www.brftaget.se. Föreningens samlingslokal och övernattningslägenhet är flitigt utnyttjad. Total inkomst till föreningen för uthyrningen 39 475 (23 450) kronor.

Fritidskommittén har under året ansvarat för följande aktiviteter.

Februari: Sopplunch

Mars: Sopplunch, Fikaträff

April: Sopplunch, Besök av två jurister från Götmars som informerade om arv o testamente.

Maj: Trädgårdsfika, Bussresa till Kornettgårdens nostalgimuseum och Cloetta chokladfabrik.

Juni: Trädgårdsfika
 Juli: Trädgårdsfika
 Augusti: Trädgårdsfika, Kräftfest
 September: Fest - Tåget fyller 50 år, Sopplunch, Pubafton
 Oktober: Sopplunch
 November: Sopplunch, Höstmöte
 December: Julbord, Lucia med elever från Lunbyskolan.

Medlemmar har träffats veckovis för att spela minigolf (inomhus vintertid) samt boule (sommartid). Läsecirkel veckovis (höstvintr).

Husombud

Hus 1 Torgny Breitner Dolomitvägen 112–118
 Hus 2 Lis-Beth Andersson Dolomitvägen 62–66
 Hus 3 Lisa Högenius Dolomitvägen 102–110
 Hus 4 Göran Wiberg/Catrin Grahn Dolomitvägen 68–76
 Hus 5 Ing-Marie Hagström/Rebecka Krause Dolomitvägen 92–100
 Hus 6 Urban Stenander Dolomitvägen 78–82
 Hus 7 Birgit Meijer Dolomitvägen 84–90
 Hus 8 Kerstin Persson Dolomitvägen 32–38
 Hus 9 Kerstin Persson Dolomitvägen 26–30
 Hus 10 Eva Koppfält Svensson Dolomitvägen 40–48
 Hus 11 Sofia Andersson Dolomitvägen 16–24
 Hus 12 Christina Hedlund Dolomitvägen 50–58
 Hus 13 Gunvor Gard Dolomitvägen 10–14
 Hus 14 Iren Carlsson Dolomitvägen 2–8

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	122	116	102	129	118
Skuldsättning, kr/kvm	1 105	1 148	1 192	1 236	1 279
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 130	1 175	1 220	1 264	1 309
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	252	242	213	209	187
Årsavgifter, kr/kvm	646	643	609	600	585
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	94	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	679	687	635	628	609
Nettoomsättning, tkr	10 899	10 890	10 308	10 140	9 916
Resultat efter finansiella poster, tkr	618	543	593	965	389
Soliditet, %	37	35	34	32	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifter ingår även IMD.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	799 000	0	0	799 000
Underhållsfond, kr	5 705 947	0	-94 745	5 611 202
S:a bundet eget kapital, kr	6 504 947	0	-94 745	6 410 202
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 495 608	542 908	94 745	6 133 261
Årets resultat, kr	542 908	-542 908	617 748	617 748
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 038 516	0	712 493	6 751 009
S:a eget kapital, kr	12 543 463	0	617 748	13 161 211

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 731 000 kr samt ianspråktagande skett med 825 745 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 038 516
Årets resultat, kr	617 748
Reservation till underhållsfond, kr	-731 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	825 745
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 751 009

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 751 009
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 899 062	10 841 692
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 670	356 193
Summa Rörelseintäkter		11 054 732	11 197 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 704 711	-8 540 423
Övriga externa kostnader	Not 5	-382 646	-481 831
Personalkostnader	Not 6	-734 297	-730 322
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-545 758	-810 279
Summa Rörelsekostnader		-10 367 412	-10 562 855
Rörelseresultat		687 320	635 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	249 732	206 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-319 304	-298 237
Summa Finansiella poster		-69 572	-92 123
Resultat efter finansiella poster		617 748	542 908
Resultat före skatt		617 748	542 908
Årets resultat		617 748	542 908



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	25 263 510	25 809 269
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		25 263 510	25 809 269
Summa Anläggningstillgångar		25 263 510	25 809 269

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 839	7 664
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 737 155	4 630 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		920 195	990 882
Summa Kortfristiga fordringar		5 661 189	5 629 126

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 000 000	4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	274 973	72 483
Summa Kassa och bank		274 973	72 483
Summa Omsättningstillgångar		9 936 162	9 701 609

Summa Tillgångar		35 199 672	35 510 878
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	799 000	799 000
Fond för yttre underhåll	5 611 202	5 705 947
Summa Bundet eget kapital	6 410 202	6 504 947

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 133 261	5 495 608
Årets resultat	617 748	542 908
Summa Fritt eget kapital	6 751 009	6 038 516

Summa Eget kapital	13 161 211	12 543 463
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 084 310	15 073 935
Summa Långfristiga skulder		12 084 310	15 073 935

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 913 212	3 633 587
Leverantörsskulder		458 200	1 241 695
Skatteskulder		2 993	29 485
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 667 344	1 605 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 912 402	1 383 212
Summa Kortfristiga skulder		9 954 151	7 893 480

Summa Skulder		22 038 461	22 967 415
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		35 199 672	35 510 878
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	687 320	635 030
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	545 758	810 279
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	545 758	810 279
Erhållen ränta	256 374	142 611
Erlagd ränta	-310 357	-296 452
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 179 095	1 291 468
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	306 386	-254 006
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-227 901	124 919
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	78 485	-129 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 257 581	1 162 382
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-710 000	-710 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-710 000	-710 000
Årets kassaflöde	547 581	452 382
Likvida medel vid årets början	8 454 841	8 002 459
Likvida medel vid årets slut	9 002 421	8 454 841



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medfört att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 513 812 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Kvinnor	0,5	0,5

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 661 104	9 565 224
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	618 515	0
	Hyror lokaler	0	114 480
	Hyror garage och parkeringsplatser	654 360	651 469
	Hyror förbrukningsbaserad	0	664 214
	Hyror övrigt	113 940	0
	Övriga primära intäkter	88 399	75 631
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 136 318	11 071 018
	Hysesbortfall	-57 260	-49 330
	Avsatt till inre fond	-179 996	-179 996
	<i>Summa</i>	-237 256	-229 326
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 899 062	10 841 692

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	49 667	188
	Övriga sekundära intäkter	106 003	356 005
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	155 670	356 193



Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-968 309	-995 585
	Snö och halk-bekämpning	-164 998	-356 840
	Reparationer	-383 763	-541 297
	Planerat underhåll	-825 745	-530 194
	Försäkringsskador	-18 635	0
	El	-1 147 212	-1 027 782
	Uppvärmning	-2 388 069	-2 316 954
	Vatten	-564 524	-591 682
	Sophämtning	-457 241	-446 678
	Fastighetsförsäkring	-369 189	-361 849
	Kabel-TV och bredband	-368 878	-379 978
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-378 160	-368 648
	Förvaltningsavtalskostnader	-658 107	-612 038
	Övriga driftkostnader	-11 881	-10 898
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 704 711	-8 540 423
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 538	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-53 156	-6 874
	Administrationskostnader	-105 380	-138 062
	Extern revision	-26 775	-22 875
	Konsultkostnader	-2 340	-44 625
	Medlemsavgifter	-66 000	-66 000
	Föreningsverksamhet	-77 023	-6 697
	Övriga förvaltningskostnader	-46 435	-196 698
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-382 646	-481 831
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-135 479	-147 129
	Revisionsarvode	-8 918	-8 628
	Övriga arvoden	-62 566	-38 814
	Löner och övriga ersättningar	-376 523	-327 921
	Sociala avgifter	-140 379	-127 722
	Pensionskostnader och förpliktelser	-974	-28
	Övriga personalkostnader	-9 458	-80 080
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-734 297	-730 322

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-545 758	-810 279
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-545 758	-810 279
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	94 999	79 843
	Ränteintäkter HSB bunden placering	147 381	92 004
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 351	34 267
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	249 732	206 114
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-319 304	-298 237
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-319 304	-298 237
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 759 574	44 759 574
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 325 000	2 325 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 084 574	47 084 574
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 275 305	-20 465 026
	Årets avskrivningar	-545 758	-810 279
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 821 064	-21 275 305
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 263 510	25 809 269
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	169 000 000	169 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	256 000 000	256 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 175 000	31 175 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 175 000	31 175 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	207 991	207 991
----------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	207 991	207 991
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-207 991	-207 991
------------------------	----------	----------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-207 991	-207 991
---	-----------------	-----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
---------------------------------	----------	----------

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 727 448	4 382 357
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	9 707	248 223
-------------------	-------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 737 155	4 630 580
--------------------------------	------------------	------------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	10 000	10 000
-------	--------	--------

Bankkonto 1	45 335	1 734
-------------	--------	-------

Bankkonto 2	219 638	60 749
-------------	---------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	274 973	72 483
-----------------------------	----------------	---------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	1,13%	2025-06-01	2 579 625	150 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	0,92%	2026-09-01	4 106 800	170 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	1,45%	2027-01-30	5 131 210	140 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	3,61%	2028-03-30	3 256 300	100 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	3,16%	2025-09-01	2 923 587	150 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

	17 997 522	710 000
--	-------------------	----------------

Långfristig del	12 084 310
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	410 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	5 503 212
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	5 913 212
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	710 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 840 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,95%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	3 350	2 150
	Källskatt	12 477	4 000
	Inre fond	1 642 700	1 588 026
	Övriga kortfristiga skulder	8 817	11 324
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 667 344	1 605 500
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	949 696	913 081
	Upplupna räntekostnader	32 140	23 193
	Övriga upplupna kostnader	930 566	446 938
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 912 402	1 383 212

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tåget i Örebro, org.nr. 755000-1062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tåget i Örebro för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tåget i Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catrin Grahn
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Tåget i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNVOR ELISABET GARD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 21:14:12



HAMPUS GRANSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 12:05:57



ERIK FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:57:48



HEJAR TAHIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:52:34



TOMMY HAGSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:07:42



EVA REBECKA KRAUSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:44:29



CHRISTINA HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:36:33



LARS DELLSÄTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 12:10:24



URBAN STENANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:13:00



CATRIN GRAHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:32:48



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 07:05:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Tåget i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATRIN GRAHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:34:40



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 07:07:45



HSB – där möjligheterna bor



HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

För bostadsrättsföreningen
HSB brf Tåget i Örebro
År 2025 - 2029

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för er medlemmar	3
Budgeterade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och investeringar	5
Lån och placeringar	6
Nyckeltal	7
Certifieringsuppföljning	8



ÖPPNAR DÖRREN FÖR ER MEDLEMMAR

Er styrelse arbetar för

Vår förening är en HSB-certifierad bostadsrättsförening. Vi i styrelsen arbetar för att delge er viktig information om styrelsens planering av ekonomin och förvaltning i föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande av styrelsen. I samråd med vår HSB ekonom upprättar styrelsen årligen en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Ledamöterna i styrelsen har genomgått ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete för att få fördjupad kunskap och därigenom kunna förvalta föreningen på bästa sätt.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

Med denna verksamhetsberättelse som är en bilaga till årsredovisningen lämnar vi förutom förvaltningsberättelsen följande:

Skriftlig information om planerat underhåll

Styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt redovisas årligen i verksamhetsplaneringen.

Skriftlig information om budgeterade månadsavgifter

Utifrån den senast upprättade flerårsprognosen redovisas en ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Arbetet med styrelsens framtidsplanering

Styrelsen erbjuds årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen intern revideras även av HSB:s Förvaltningsekonomer.



BUDGETERADE MÅNADSAVGIFTER

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2025	2026	2027	2028	2029
Avgiftsförändring	3%	5%	5%	5%	5%

Underlag för ekonomisk prognos

Vid upprättande av en flerårsprognos utgår man från nuvarande kostnader med de förändringar man har beslutat. Man tittar även på förväntad kostnadsutveckling, underhåll och kommande investeringar. Föreningens lån tas i beaktande, där man tar hänsyn till trolig ränteutveckling.

Föreningens underhållsplan samt eventuella investeringar spelar stor roll i arbetet med prognosen.

Varför en ekonomisk prognos?

För de enskilda medlemmarna syftar den ekonomiska planeringen till att ge en lugn och kontrollerad avgiftsutveckling. En ekonomisk planering ger bra förutsättningar att hålla nere föreningens kostnader utan att göra avkall på kvalitén.



PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Planerade underhåll och större investeringar enligt uppdaterad underhållsplan 2025-2029

År	Större underhåll och investeringar under året	Kostnad i kr
2025	Målning av takplåt och balkongplattor, fasadtvätt, byte av vipportar	8 287 000 kr
2026	Byte av takpapp samt renovering tvättstugor mm	8 428 000 kr
2027	Omläggning asfalt mm	2 944 000 kr
2028	Byte vipportar samt hängrännor och stuprör samt målning garage	2 276 000 kr
2029	Rensning avlopp samt byte av värmeväxlare	1 206 000 kr

I dagsläget bedömer styrelsen att samtliga underhållsåtgärder finansieras med lånade pengar.

Varför en underhållsplan?

Enligt föreningens stadgar ska det upprättas en underhållsplan. Att planera det framtida underhållet är viktigt både ekonomiskt och tekniskt. Ofta kostar akuta underhållsåtgärder mer än planerade och genomtänkta åtgärder. En underhållsplan i kombination med en flerårsprognos ger styrelsen rätt underlag för att sätta rätt avgiftsnivå och minimera risken för kraftiga avgiftshöjningar. Föreningens underhållsplan sträcker sig över en 30 års period.



LÅN OCH PLACERINGAR

Uppskattade låneräntor vid omsättning eller nytt upptag av lån:

	2025	2026	2027	2028	2029
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Förteckning över föreningens lån per 2025-03-25:

	Lånenr	Långgivare	Akt. kapitalbelopp	Akt. räntesats	Amorteringsbelopp	Räntetyp	Ränta bunden till	Kap.bind.dat. till
→	430712	8155715; Stadshypotek AB	2 542 125,00	1,13000	37 500,00	Fast	2025-06-01	2025-06-01
→	502883	8155715; Stadshypotek AB	4 064 300,00	0,92000	42 500,00	Fast	2026-09-01	2026-09-01
→	529274	8155715; Stadshypotek AB	5 096 210,00	1,45000	35 000,00	Fast	2027-01-30	2027-01-30
→	608639	8155715; Stadshypotek AB	3 231 300,00	3,61000	25 000,00	Fast	2028-03-30	2028-03-30
→	704184	8155715; Stadshypotek AB	2 886 087,00	3,16000	37 500,00	Fast	2025-09-01	2025-09-01

Amortering

I dagsläget amorterar föreningen 710 000 kr per år enligt plan.

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2025	2026	2027	2028	2029
Underkonto, Swedbank	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
Specialinlåning HSB	%	%	%	%	%
SBAB placering	2,65%	2,65%	2,65%	2,65%	2,65%



CERTIFIERINGSUPPFÖLJNING

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till medlemmarna

- ☒ Skriftlig medlemsinformation har enligt krav delats ut till medlemmarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.