



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 120 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 061 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 265 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 671 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Tåget i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
120 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 aktuellt

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 061 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

I 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
265 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
671 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 2025-08-08.

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. 2026-12-31.

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, 144 st 2 rok, 80 st 3 rok. Inom föreningen finns dessutom 6 st tvättstugor, 1 st övernattningslägenhet, 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.

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.
Gunvor Elisabet Gard	Ordförande	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: Ledamöterna Gunvor Gard, Erik Forsberg, Hejar Tahir, Christina Hedlund, Lars Dellsäter och Hampus Granström.
Rebecka Krause kommer att avgå vid ordinarie stämma då hon är avflyttad från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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: 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, Christina Hedlund samt vicevärden Susanne Granström innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behöri gen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10 i föreningslokalen. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.
Vid föreningsstämman godkändes styrelsen förslag till nya stadgar baserade på HSB:s normalstadgar 2023. Detta var beslut 2 av 2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med +5% och sänktes därefter den 2025-04-01 med 2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-25.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Utifrån budgeten för 2026 utgör de taxebaserade kostnaderna för fjärrvärme, elektricitet, vatten och sophämtning ca. 40 % av de föreningens totala kostnader. Kostnaderna för fastighetsskötsel inkl. reparationer och avsättning till underhållsfond uppgår de till ca. 26 %. Föreningens räntekostnader uppgår till endast ca 4 %.

Den totala låneskulden, inklusive amorteringar, uppgick vid årsskiftet till 18,0 mkr. De årliga amorteringarna uppgår till ca. 0,7 mkr. Under 2025 förföll ett lån på ca. 2,5 mkr och förnyades på 4 år till en ränta på 2,86 %. Ett annat lån på ca. 3,0 mkr som förföll förlängdes till en ränta på 2,96 % för en period på fem år. Under perioden 2026 – 2030 förfaller föreningens samtliga fem lån årsvis. Den genomsnittliga upplåningsräntan på dessa lån var vid årsskiftet 2,16 %. Föreningens överskottslikviditet på 6,0 mkr har placerats tidsbundet hos SBAB till en räntesats som vid årsskiftet var 2,29%.

Enligt föreningens planering behöver månadsavgifterna höjas med 20 % mellan 2026 och 2030. Det faktiska höjningsbehovet är framför allt beroende av inflationsutveckling, framtida räntekostnader, politiska beslut samt utvecklingen av de taxebaserade kostnaderna.

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

Under 2025 har följande åtgärder vidtagits. En stamspolning av samtliga lägenheter har genomförts. Kommunikationssystemen för styrning av undercentraler resp. mätning av lägenheternas elförbrukning har anpassats till nya förhållanden efter utfasningen av de mobila 2G och 3G-nätverken. En torktumlare har bytts. Arbetet med att åtgärda de vattenskadorna som upptäcktes vid statuskontrollen 2024 har påbörjats. En kontroll av takbeläggningen har genomförts med fortsatt positivt resultat.

Större planerade investeringar/underhåll närmsta år att informera om

Under den närmaste femårsperioden förutses föreningens underhållsplan ett behov av investeringar och underhållsarbeten i storleksordningen 28 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 ny upplåning i storleksordning 20-25 mkr att erfordras.

De större underhållsåtgärder som ska utföras enligt underhållsplanen under femårsperioden är: Diverse målningsarbete (7,8 mkr), byte av takpapp (6,0 mkr), byte av garageportar (3,8 mkr), byte av hängrännor och stuprör (2,7 mkr), asfalteringsarbeten (2,4 mkr), byte av utrustning i undercentraler (1,2 mkr), byte av tvätt- och torkutrustning (1,2 mkr), fasadvätt (1,1 mkr) samt lekutrustningar (0,6 mkr).

Utöver åtgärderna i underhållsplanen arbetar föreningen även med ett projekt för installation av elbilsladdning. 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 14 817 (14 754) kronor per kvadratmeter.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 273 och under året har det tillkommit 23 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 275.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. 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 en av HSB Mälardalarna anordnad utbildning avseende styrelsecertifiering.

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 2025 skickades 12 stycken ut. Utöver det så har föreningen haft ett höstmöte för medlemmarna där kommande budget informerades om. Föreningen har en egen e-postadress info@brftaget.se och en hemsida med adress www.brftaget.se. Föreningens samlingslokal och övernattningslägenhet är flitigt utnyttjade. Total inkomst till föreningen för uthyrningen 37 450 (39 475) kronor.

Ett digitalt system för bokning av garageplatser, parkeringsplatser och källarförråd har driftsatts.

Fritidskommittén har under året arrangerat följande aktiviteter.

Januari: Julgransplundring

Februari: Sopplunch

Mars: Fikaträff, Sopplunch

April: Fikaträff, Sopplunch

Maj: Vårfest, Fikaträff

Juni: Trädgårdsfika

Juli: Trädgårdsfika

Augusti: Trädgårdsfika

September: Sopplunch, Städdag

Oktober: Sopplunch, Pubkväll

November: Resa till Sparbanksbörsen i Fjugesta, Sopplunch

December: Julbord, Lucia med barn från Lundbyskolan årskurs 3

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

Husombud valda vid Föreningsstämman 2025

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	120	122	116	102	129
Skuldsättning, kr/kvm	1 061	1 105	1 148	1 192	1 236
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 086	1 130	1 175	1 220	1 264
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	265	252	242	213	209
Årsavgifter, kr/kvm	671	646	643	609	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	91	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	671	679	687	635	628
Nettoomsättning, tkr	11 308	10 899	10 890	10 308	10 140
Resultat efter finansiella poster, tkr	513	618	543	593	965
Soliditet, %	39	37	35	34	32

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	5 611 202	0	489 548	6 100 750
S:a bundet eget kapital, kr	6 410 202	0	489 548	6 899 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 133 261	617 748	-489 548	6 261 461
Årets resultat, kr	617 748	-617 748	512 774	512 774
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 751 009	0	23 226	6 774 235
S:a eget kapital, kr	13 161 211	0	512 774	13 673 985

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 810 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 452 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	6 751 009
Årets resultat, kr	512 774
Reservation till underhållsfond, kr	-810 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	320 452
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 774 235

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 774 235

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 308 170	10 899 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 207	155 670
Summa Rörelseintäkter		11 344 377	11 054 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 945 577	-8 704 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 505	-382 646
Personalkostnader	Not 6	-687 674	-734 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-511 270	-545 758
Summa Rörelsekostnader		-10 616 026	-10 367 412
Rörelseresultat		728 351	687 320
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	152 440	249 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-368 017	-319 304
Summa Finansiella poster		-215 577	-69 572
Resultat efter finansiella poster		512 774	617 748
Resultat före skatt		512 774	617 748
Årets resultat		512 774	617 748



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	24 752 240	25 263 510
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 752 240	25 263 510
Summa Anläggningstillgångar		24 752 240	25 263 510

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		284	3 839
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 058 092	4 737 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		945 277	920 195
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 003 652	5 661 189
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 385 314	274 973
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 385 314	274 973
Summa Omsättningstillgångar		10 388 966	9 936 162
Summa Tillgångar		35 141 207	35 199 672

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	799 000	799 000
Fond för yttre underhåll	6 100 750	5 611 202
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 899 750	6 410 202
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 261 461	6 133 261
Årets resultat	512 774	617 748
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 774 235	6 751 009
Summa Eget kapital	13 673 985	13 161 211

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1412 810 722	12 084 310
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	12 810 722	12 084 310
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 476 800	5 913 212
Leverantörsskulder	707 104	458 201
Skatteskulder	24 142	2 993
Övriga kortfristiga skulder	Not 151 651 803	1 667 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 796 651	1 912 402
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	8 656 500	9 954 151
Summa Skulder	21 467 222	22 038 461
Summa Eget kapital och skulder	35 141 207	35 199 672



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	728 351	687 320
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	511 270	545 758
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	511 270	545 758
Erhållen ränta	151 215	256 374
Erlagd ränta	-370 292	-310 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 020 544	1 179 095
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-46 009	306 386
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	141 035	-227 901
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	95 027	78 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 115 570	1 257 581
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-710 000	-710 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-710 000	-710 000
Årets kassaflöde	405 570	547 581
Likvida medel vid årets början	9 002 421	8 454 841
Likvida medel vid årets slut	9 407 992	9 002 421



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

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

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 inkl. IMD per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 991 332	9 661 104
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	683 262	618 515
	Hyror garage och parkeringsplatser	667 575	654 360
	Hyror övrigt	114 480	113 940
	Övriga primära intäkter	92 387	88 399
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 549 036	11 136 318
	Hysesbortfall	-60 870	-57 260
	Avsatt till inre fond	-179 996	-179 996
	<i>Summa</i>	-240 866	-237 256
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 308 170	10 899 062
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	49 667
	Övriga sekundära intäkter	36 207	106 003
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	36 207	155 670
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 573 302	-1 626 416
	Snö och halk-bekämpning	-164 966	-164 998
	Reparationer	-385 460	-383 763
	Planerat underhåll	-320 452	-825 745
	Försäkringsskador	-606 293	-18 635
	El	-1 024 622	-1 147 212
	Uppvärmning	-2 505 327	-2 388 069
	Vatten	-794 241	-564 524
	Sophämtning	-485 627	-457 241
	Fastighetsförsäkring	-337 528	-369 189
	Kabel-TV och bredband	-334 972	-368 878
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-399 968	-378 160
	Övriga driftkostnader	-12 819	-11 881
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 945 577	-8 704 711

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 076	-5 538
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 043	-53 156
	Administrationskostnader	-200 227	-105 380
	Extern revision	-26 125	-26 775
	Konsultkostnader	-21 900	-2 340
	Medlemsavgifter	-66 000	-66 000
	Föreningsverksamhet	-92 643	-77 023
	Övriga förvaltningskostnader	-24 491	-46 435
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-471 505	-382 646
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-142 976	-135 479
	Revisionsarvode	-9 313	-8 918
	Övriga arvoden	-55 888	-62 566
	Löner och övriga ersättningar	-345 494	-376 523
	Sociala avgifter	-133 162	-140 379
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-974
	Övriga personalkostnader	-841	-9 458
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-687 674	-734 297
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-511 270	-545 758
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-511 270	-545 758
Not 8	Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga räntetäkter och liknande resultatposter</i>		
	Räntetäkter avräkningskonto HSB	10 611	94 999
	Räntetäkter placeringar	129 245	147 381
	Övriga räntetäkter och liknande poster	12 584	7 351
	<i>Summa Övriga räntetäkter och liknande resultatposter</i>	152 440	249 732

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-368 017	-319 304
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-368 017	-319 304
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<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	-21 821 064	-21 275 305
	Årets avskrivningar	-511 270	-545 758
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 332 334	-21 821 064
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 752 240	25 263 510
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	175 000 000	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>	262 000 000	256 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	207 991	207 991
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	207 991	207 991
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	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	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 022 678	4 727 448
Övriga fordringar	35 414	9 707
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 058 092	4 737 155

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	5 000	10 000
Bankkonto 1	20 785	45 335
Bankkonto 2	1 359 529	219 638
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 385 314	274 973

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,96%	2030-09-01	2 773 587	150 000
Stadshypotek AB	2,86%	2029-06-01	2 429 625	150 000
Stadshypotek AB	3,61%	2028-03-30	3 156 300	100 000
Stadshypotek AB	1,45%	2027-01-30	4 991 210	140 000
Stadshypotek AB	0,92%	2026-09-01	3 936 800	170 000
			17 287 522	710 000

Långfristig del	12 810 722
Nästa års amortering av långfristig skuld	540 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 936 800
Kortfristig del	4 476 800
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	2,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	4 750	3 350
	Källskatt	6 944	12 477
	Inre fond	1 639 335	1 642 700
	Övriga kortfristiga skulder	774	8 817
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 651 803	1 667 344
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 015 713	949 696
	Upplupna räntekostnader	29 865	32 140
	Övriga upplupna kostnader	751 073	930 566
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 796 651	1 912 402

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-06.

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. 775000-1062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tåget i Örebro för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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. Revisorernas 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 2025 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 betryggande 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 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-05-07 kl. 22:07:21



Hampus Granström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:58:16



Erik Gustaf Forsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 10:20:26



Hejar Tahir

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:47:35



Tommy Hagsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:11:16



Rebecka Krause

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:32:29



Christina Margareta Hedlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 18:45:37



Lars Dellsäter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 21:14:02



Georg Urban Stenander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 10:48:57



Catrin Grahn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:19:39



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 06:32:21



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-05-08 kl. 16:11:44



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 06:31:56





HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

För bostadsrättsföreningen
HSB brf Tåget i Örebro
År 2026 - 2030

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 erbjuder 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

	2026	2027	2028	2029	2030
Avgiftsförändring	4%	4%	4%	4%	4%

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 2026-2030

År	Större underhåll och investeringar under året	Kostnad i kr
2026	Målning av takplåt och balkongplattor, fasadtvätt, byte av takpapp	15 540 000 kr
2027	Omläggning asfalt gångbana	2 910 000 kr
2028	Byte vipportar samt hängrännor och stuprör samt målning garage	3 400 000 kr
2029	Byte av fönster mm	18 911 000 kr
2030	Målning av hängskivor, stuprör mm	6 490 000 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:

	2026	2027	2028	2029	2030
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	3,0%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Förteckning över föreningens lån per 2026-02-19:

	Lånenr	Långgivare	Akt. kapitalbelopp	Akt. räntesats	Amorteringsbelopp	Räntetyp	Ränta bunden till	Kap.bind.dat. till
⊕	502883	8155715; Stadshypotek AB	3 894 300,00	0,92000	42 500,00	Fast	2026-09-01	2026-09-01
⊕	529274	8155715; Stadshypotek AB	4 956 210,00	1,45000	35 000,00	Fast	2027-01-30	2027-01-30
⊕	608639	8155715; Stadshypotek AB	3 131 300,00	3,61000	25 000,00	Fast	2028-03-30	2028-03-30
⊕	768320	8155715; Stadshypotek AB	2 429 625,00	2,86000	37 500,00	Fast	2029-06-01	2029-06-01
⊕	780886	8155715; Stadshypotek AB	2 736 087,00	2,96000	37 500,00	Fast	2030-09-01	2030-09-01

Amortering

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

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2026	2027	2028	2029	2030
Underkonto, Swedbank	0%	0%	0%	0%	0%
Specialinlåning HSB	%	%	%	%	%
SBAB placering	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
SBAB bankkonto	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%



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.