

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö

769622-8084

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordförande

Adrianna Mankowska

Styrelseledamöter

Mikael Nilsson

Kim Hallström

Cathrine Håkansson

Medlemmar

Föreningen hade 32 medlemmar den 31/12 2025.

Lägenhetsöverlåtelse

Två lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Genomsnittspriset var 23 052 kr/kvm (23 603 kr/kvm).

Underhållsplan

Underhållsplan finns.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 262	1 201	1 201	1 112
Resultat efter finansiella poster	-79	316	534	291
Soliditet (%)	66	67	66	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	751	714	714	661
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 683	7 344	7 603	7 924
Sparande per kvm (kr/kvm)	65	300	430	285
Räntekänslighet (%)	10	10	11	12
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	210	204	249
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	95	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhall	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 655 000	391 000	2 838 069	315 938	26 200 007
Disposition av föregående års resultat:		73 000	242 938	-315 938	0
Underhållskostnad		-464 000			-464 000
Årets resultat				-79 238	-79 238
Belopp vid årets utgång	22 655 000	0	3 081 007	-79 238	25 656 769

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 081 008
årets förlust	-79 238
	3 001 770

disponeras så att	
till underhållsfond överföres	73 000
i ny räkning överföres	2 928 770
	3 001 770

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 262 361	1 200 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 262 361	1 200 600
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-752 534	-301 162
Övriga externa kostnader	4	-56 182	-52 946
Personalkostnader	5	-32 855	-55 196
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-188 189	-188 189
Summa rörelsekostnader		-1 029 760	-597 493
Rörelseresultat		232 601	603 107
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	349
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-311 839	-287 518
Summa finansiella poster		-311 839	-287 169
Resultat efter finansiella poster		-79 238	315 938
Resultat före skatt		-79 238	315 938
Årets resultat		-79 238	315 938

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 248 146	38 430 396
Inventarier, verktyg och installationer	9	3 741	9 680
Summa materiella anläggningstillgångar		38 251 887	38 440 076
Summa anläggningstillgångar		38 251 887	38 440 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		317 281	299 008
Övriga fordringar		3 465	3 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	56 662	52 310
Summa kortfristiga fordringar		377 408	354 783
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		529 237	302 624
Summa kassa och bank		529 237	302 624
Summa omsättningstillgångar		906 645	657 407
SUMMA TILLGÅNGAR		39 158 532	39 097 483

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 655 000	22 655 000
Fond för yttre underhåll	0	391 000
Summa bundet eget kapital	22 655 000	23 046 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 081 008	2 838 069
Årets resultat	-79 238	315 938
Summa fritt eget kapital	3 001 770	3 154 007
Summa eget kapital	25 656 770	26 200 007

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 592 473	12 022 473
Summa långfristiga skulder		12 592 473	12 022 473

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		330 000	330 000
Leverantörsskulder		75 466	69 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	503 823	475 800
Summa kortfristiga skulder		909 289	875 003

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 158 532

39 097 483

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-79 238	315 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	188 189	188 189
Betald skatt	0	63 459

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

108 951 567 586

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-18 273	-22 808
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 352	-6 632
Förändring av leverantörsskulder	6 264	5 788
Förändring av kortfristiga skulder	28 024	-132 225

Kassaflöde från den löpande verksamheten

120 614 411 709

Finansieringsverksamheten

Lån	900 000	0
Amortering av lån	-330 000	-225 000
Uttag från underhållsfond	-464 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

106 000 -225 000

Årets kassaflöde

226 614 186 709

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 302 623 115 914

Likvida medel vid årets slut

529 237 302 623

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5 %- 2 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Månadsavgifter	1 262 361	1 200 600
	1 262 361	1 200 600

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
El	164 720	164 198
Fjärrvärme	135 704	125 878
Trädgårdsskötsel	1 346	297
Snöröjning	34 079	21 549
Vatten och avlopp	70 678	63 646
Renhålln och städning	69 127	64 711
Teknisk förvaltning	92 348	90 720
Rep och underhåll fastighet	1 526	19 273
Inbetalada driftkostnader	-389 988	-322 502
Försäkringsprem fastighet	26 895	21 644
Övr fastighetskostn avdragsgill	546 099	51 748
	752 534	301 162

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Mobiltelefon	0	134
Ersättning till revisor	13 000	13 000
Redovisningstjänster	34 652	33 826
Bankkostnader	6 216	3 689
Övr avdr gill kostn	1 794	1 737
Möteskostnader	520	560
	56 182	52 946

Not 5 Styrelsekostnader

	2025	2024
Ersättning Styrelse	25 000	42 000
Arbetsgivaravgifter	7 855	13 196
	32 855	55 196

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	182 250	182 250
Avskrivningar på inventarier och verktyg	5 939	5 939
	188 189	188 189

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	311 839	287 518
	311 839	287 518

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 614 760	40 614 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 614 760	40 614 760
Ingående avskrivningar	-2 184 364	-2 002 114
Årets avskrivningar	-182 250	-182 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 366 614	-2 184 364
Utgående redovisat värde	38 248 146	38 430 396

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 694	29 694
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 694	29 694
Ingående avskrivningar	-20 014	-14 075
Årets avskrivningar	-5 939	-5 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 953	-20 014
Utgående redovisat värde	3 741	9 680

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	12 570	12 700
Tekniskförvaltning	24 247	23 087
Ekonomisk förvaltning	11 475	8 663
Securitas	8 370	7 860
	56 662	52 310

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	0,89	2025-06-18	0	4 068 333
Nordea	3,07	2025-06-19	0	3 415 806
Nordea	3,07	2025-06-19	0	4 868 334
Nordea	2,66	2026-06-22	4 245 806	0
Nordea	2,72	2027-06-16	4 728 334	0
Nordea	2,66	2026-06-18	3 948 333	0
Avgår kortfristig del			-330 000	-330 000
			12 592 473	12 022 473
Kortfristig del av långfristig skuld			330 000	330 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 11 272 473 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

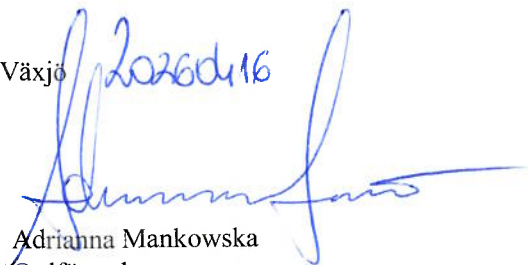
	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	329 280	315 153
Förutbetalda driftskostnader	110 055	97 497
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 659	51 285
Upplupna räntekostnader	10 829	11 864
	503 823	475 799

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 845 000	17 845 000
	17 845 000	17 845 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-16

Växjö



Adrianna Mankowska
Ordförande



Mikael Nilsson

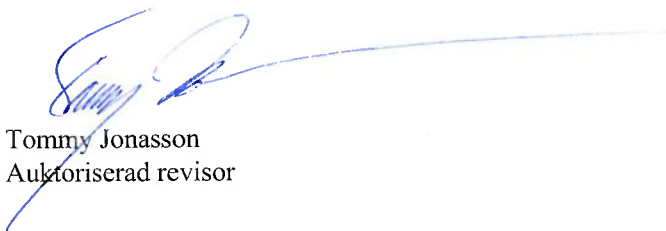


Kim Hallström



Cathrine Håkansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-16



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö, org.nr 769622-8084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö för år 2025.

Enligt min 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 kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

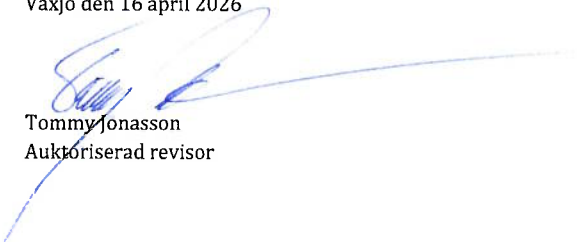
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 16 april 2026



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor