



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tåget

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tåget intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-06-17. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSLAGSBANAN 20	1942	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944.

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 1 758 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 865 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Lars Otto Stenhammar	Ordförande
Adam Pettersson	Styrelseledamot
Daniel Viding	Styrelseledamot
Karin Åsa Carenfelt	Styrelseledamot
Nilas Fellenius	Styrelsesuppleant
Oliver Angelöv	Styrelsesuppleant
Sunni Rahman	Styrelsesuppleant

Valberedning

Magnus och Heli Foressell

Firmateckning

Firmateckning tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

1997	● Renovering av balkonger
1998	● Omputsning av fasad
2005	● Rörstambyte Elstambyte
2008	● Byte av värmecentral
2008-2009	● Omläggning av tak
2012	● Fönsterrenovering
2022	● Renovering av utvändig källardörr Dörr utvändigt mot källare Kakel nederdel fasad
2024	● Ytterport utbytt Omfattande dräneringsarbete vid 6C, på grund av vattenskada Ny ytterport Fönster östra fasaden på fastigheten

Planerade underhåll

2024-2026 ● Fönster/Fönsterbågar. Hiss vid behov

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning NABO

Övrig verksamhetsinformation

Stockholms tingsrätt meddelade den 26 februari 2026 dom i en tvist, varigenom föreningen förpliktats att utge ersättning till motparten innefattande skadestånd och rättegångskostnader. Föreningens egna ombudskostnader relaterade till tvisten uppgick under räkenskapsåret 2025 till 962 150kr. Domen är överklagad. Då processen fortgår kommer ytterligare ombudskostnader att belasta kommande räkenskapsår. Med anledning av tingsrättens dom har styrelsen redovisat en avsättning i balansräkningen om 604 000 kr, vilket motsvarar det utdömda beloppet jämte upplupen ränta per balansdagen. Motpartens överskjutande krav redovisas som en eventalförpliktelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höga kostnader för juristhjälp, angående tvist med medlem på grund av en vattenskada.

Avgift höjd med 5 % under året 2025

Förändringar i avtal

Ny hissavtal med Kone hissar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 700 126	1 610 773	1 558 782	1 450 699
Resultat efter fin. poster	-1 370 290	-1 076 363	-28 577	-92 366
Soliditet (%)	18	34	45	44
Yttre fond	1 902 945	2 396 979	2 039 229	1 640 229
Taxeringsvärde	79 063 000	80 712 000	80 712 000	80 712 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	886	896	854	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,4	92,3	88,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 011	2 241	2 365	2 497
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 895	2 104	2 221	2 344
Sparande / kvm totalyta, kr	97	32	118	92
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	39	33	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	211	245	192	181
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	60	42	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	300	344	266	263
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	4,14	3,28	-
Räntekänslighet (%)	2,27	2,50	2,77	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Underskottet i bokslutet kommer att regleras med banklån och höjda avgifter på 5-6 % per år, tills föreningen åter är i ekonomisk balans. Endast nödvändigt underhåll i fastigheten kommer att göras, innan föreningen är i ekonomisk balans.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	202 129	-	-	202 129
Upplåtelseavgifter	2 894 789	-	-	2 894 789
Fond, yttre underhåll	2 396 979	-893 034	399 000	1 902 945
Balanserat resultat	-1 978 797	-183 329	-399 000	-2 561 126
Årets resultat	-1 076 363	1 076 363	-1 370 290	-1 370 290
Eget kapital	2 438 737	0	-1 370 290	1 068 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 162 127
Årets resultat	-1 370 290
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-399 000
Totalt	-3 931 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	66 431
Balanseras i ny räkning	-3 864 985

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 700 126	1 610 773
Övriga rörelseintäkter	3	236 688	0
Summa rörelseintäkter		1 936 814	1 610 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 306 817	-2 053 726
Övriga externa kostnader	9	-1 747 080	-266 555
Personalkostnader	10	11 061	-27 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 664	-200 184
Summa rörelsekostnader		-3 198 499	-2 547 679
RÖRELSERESULTAT		-1 261 685	-936 906
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 184	20 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-109 789	-160 221
Summa finansiella poster		-108 605	-139 456
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 370 290	-1 076 363
ÅRETS RESULTAT		-1 370 290	-1 076 363

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	5 320 618	5 580 451
Maskiner och inventarier	13	155 754	51 585
Summa materiella anläggningstillgångar		5 476 372	5 632 036
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 479 172	5 634 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 162	4 577
Övriga fordringar	15	313 609	1 132 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	55 628	54 528
Summa kortfristiga fordringar		383 399	1 191 442
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	271 347
Summa kassa och bank		0	271 347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		383 399	1 462 789
SUMMA TILLGÅNGAR		5 862 571	7 097 625

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 096 918	3 096 918
Fond för yttre underhåll		1 902 945	2 396 979
Summa bundet eget kapital		4 999 863	5 493 897
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 561 126	-1 978 797
Årets resultat		-1 370 290	-1 076 363
Summa ansamlad förlust		-3 931 416	-3 055 160
SUMMA EGET KAPITAL		1 068 447	2 438 737
Avsättningar			
Avsättningar	20	604 000	0
Summa avsättningar		604 000	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	38 445
Summa långfristiga skulder		0	38 445
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 533 521	3 684 035
Leverantörsskulder		286 416	513 183
Skatteskulder		0	6 920
Övriga kortfristiga skulder		6 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	364 187	410 305
Summa kortfristiga skulder		4 190 124	4 620 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 862 571	7 097 625

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 261 685	-936 906
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	155 664	200 184
	-1 106 021	-736 722
Erhållen ränta	1 184	20 765
Erlagd ränta	-119 997	-158 207
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 224 834	-874 165
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 320	-227 704
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	334 403	517 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-900 751	-584 476
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-188 959	-206 147
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-188 959	-206 147
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 089 710	-790 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 225 786	2 016 409
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	136 076	1 225 786

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tåget är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,05 %
Yttertak	1,05 %
Fasader	5,24 %
Balkonger	1,75 %
Fönster	1,75 %
Stamledningar VA	1,31 %
Stamledningar Värme	2,62 %
Styr & övervakning	2,10 %
Ventilation	2,62 %
El	1,31 %
Hissar	10,48 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 556 886	1 487 530
Rabatter p-platser/garage	-7 901	-7 836
Hysesintäkter garage	144 296	139 870
Hyses- och avgiftsrabatt	-18 077	-17 928
Påminnelseavgift	60	0
Överlåtelseavgift	12 244	8 598
Administrativ avgift	392	539
Andrahandsuthyrning	12 226	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 700 126	1 610 773

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	236 688	0
Summa	236 688	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	48 896	34 983
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 225
Städning enligt avtal	61 194	58 491
Sotning	16 290	0
Besiktningar	17 751	0
Hissbesiktning	3 275	3 199
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	47 194	0
Brandskydd	1 098	0
Myndighetstillsyn	49 773	74 052
Gårdkostnader	177	540
Serviceavtal	3 687	3 932
Mattvätt/Hyrmattor	6 311	5 882
Summa	255 646	183 304

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	12 713
Hyseslägenheter	3 125	0
Tvättstuga	0	3 203
Trapphus/port/entr	0	963
Dörrar och lås/porttele	3 352	21 860
VVS	72 158	22 465
Ventilation	51 243	0
Elinstallationer	7 509	0
Hissar	7 061	53 506
Tak	9 951	0
Fasader	3 125	0
Balkonger/altaner	5 394	0
Vattenskada	5 265	19 063
Summa	168 183	133 773

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	180 500
Hiss	66 431	0
Tak	0	125 101
Fönster	0	114 058
Mark/gård/utemiljö	0	473 375
Summa	66 431	893 034

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	62 005	68 567
Uppvärmning	393 776	433 057
Vatten	103 508	106 305
Sophämtning/renhållning	48 593	49 476
Grovsopor	15 062	13 194
Summa	622 944	670 599

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	89 346	51 233
Kabel-TV	9 300	9 208
Bredband	1 929	17 885
Fastighetsskatt	93 038	94 690
Summa	193 613	173 016

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 110	2 614
Juridiska åtgärder	962 148	110 751
Inkassokostnader	1 541	1 094
Revisionsarvoden extern revisor	18 375	18 375
Revisionsarvoden internrevisor	10 000	0
Styrelseomkostnader	0	2 420
Föreningskostnader	7 676	9 061
Förvaltningsarvode enl avtal	95 418	91 560
Administration	2 329	3 621
Konsultkostnader	36 773	27 059
Bostadsrätterna Sverige	5 710	0
Övriga externa kostnader	604 000	0
Summa	1 747 080	266 555

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-10 000	22 000
Arbetsgivaravgifter	-1 061	5 214
Summa	-11 061	27 214

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	108 810	158 295
Dröjsmålsränta	944	1 926
Kostnadsränta skatter och avgifter	35	0
Summa	109 789	160 221

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 276 617	10 276 617
Omklassificering till inventarier	-124 425	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 152 192	10 276 617
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 696 166	-4 501 874
Årets avskrivning	-135 408	-194 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 831 574	-4 696 166
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 320 618	5 580 451
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>550 000</i>	<i>550 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 659 000	25 204 000
Taxeringsvärde mark	50 404 000	55 508 000
Summa	79 063 000	80 712 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 650	146 650
Omklassificering från byggnad	124 425	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	271 075	146 650
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-95 065	-89 173
Årets avskrivning	-20 256	-5 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-115 321	-95 065
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 754	51 585

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 583	9 773
Skattefordringar	825	0
Övriga kortfristiga fordringar	168 125	168 125
Transaktionskonto	134 986	233 545
Borgo räntekonto	1 090	720 894
Summa	313 609	1 132 337

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 140	5 710
Förutbet fast skötsel	12 707	12 224
Förutbet försäkr premier	37 675	36 594
Förutbet bredband	106	0
Summa	55 628	54 528

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-02	2,85 %	413 268	
Handelsbanken	2026-01-02	2,85 %	121 832	
Handelsbanken	2026-01-30	2,65 %	665 580	665 580
Handelsbanken	2026-01-14	2,65 %	2 292 118	2 309 350
Handelsbanken	2026-03-01	4,66 %	40 723	57 955
Handelsbanken	2025-03-03	3,45 %		63 781
Handelsbanken	2025-03-30	1,65 %		50 000
Handelsbanken	2025-01-02	3,90 %		139 064
Handelsbanken	2025-01-02	3,90 %		430 500
Summa			3 533 521	3 716 230
Varav kortfristig del			3 533 521	3 684 035

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 187 418 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	472	23 551
Uppl kostn el	5 237	6 155
Uppl kostnad Värme	55 871	51 308
Uppl kostn räntor	19 644	29 852
Uppl kostn vatten	17 296	15 642
Uppl kostnad Sophämtning	7 865	7 119
Uppl kostnad arvoden	30 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	15 710
Förutbet hyror/avgifter	218 376	210 968
Summa	364 187	410 305

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 610 000	8 610 000

NOT 20, EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Stockholms tingsrätt meddelade den 26 februari 2026 dom i en pågående tvist, varigenom föreningen förpliktats att utge ersättning till motparten innefattande skadestånd och rättegångskostnader.

Med anledning av tingsrättens dom har styrelsen i bokslutet för 2025 redovisat en avsättning om 604 000 kr, vilket motsvarar det utdömda beloppet jämte upplupen ränta per balansdagen.

Föreningens egna ombudskostnader uppgick under räkenskapsåret till 962 150 kr och har belastat årets resultat. Tingsrättens dom är överklagad. Då den rättsliga processen fortgår kommer ytterligare ombudskostnader att uppstå. Motpartens överskjutande krav, vilket i dagsläget uppgår till cirka 962 000 kr, har inte reserverats i balansräkningen utan redovisas härmed i sin helhet som en eventualförpliktelse.

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Endast löpande underhåll har gjorts förutom tvisten som nämns i förvaltningsberättelsen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Tomas Lars Otto Stenhammar
Ordförande

Adam Pettersson
Styrelseledamot

Daniel Viding
Styrelseledamot

Karin Åsa Carenfelt
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 16:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 13:03

DOCUMENT ID:

H1GnOJ8NIGI

ENVELOPE ID:

Hki_kUEeGx-H1GnOJ8NIGI

DOCUMENT NAME:

Brf Tåget, 702002-4175 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

831f3c88d9d577019669050619aec7124704297bd441e
3b65d30bf4fe8637a187742269379a8553e76c5b5797a8
2d96e4cb625f16270fb42df7211ffb1c98c60

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Adam Mikael Pettersson adampettersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 13:28 27.05.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.148
2. Tomas Lars Otto Stenhammar styrelse.brftaget@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 13:30 27.05.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.5
3. Karin Åsa Carenfelt carenfelt@yahoo.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 16:51 27.05.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.107.189
4. DANIEL VIDING daniel.viding@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 21:10 27.05.2026 21:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.98
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 16:09 28.05.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.69.121

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tåget för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Anmärkningar

Vid min granskning av styrelsens förvaltning har jag konstaterat att styrelsen, i strid med 7 kap. 24 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, under räkenskapsåret 2025 har underlåtit att protokollföra väsentliga beslut och ekonomiska överväganden, vilket väsentligen har försvårat den lagstadgade granskningen av förvaltningen. Vidare har styrelsens kostnadskontroll och löpande hantering av en omfattande rättstvist under 2025 uppvisat brister i förhållande till den lagstadgade vårdplikten i 7 kap. 4 § samma lag. Därtill bedöms

likhetsprincipen ha åsidosatts, i det att styrelsen underlåtit att formellt och skriftligen informera samtliga medlemmar om tvistens väsentliga ekonomiska konsekvenser för föreningen.

Vad avser den i februari 2026 meddelade tingsrättsdomen kan konstateras att den däri fastställda oaktsamheten hänförs till åtgärder vidtagna under ett tidigare räkenskapsår. Vid bedömningen av ansvarsfrågan för det nu granskade året har särskilt beaktats att styrelsen under processen har anlitat, och förlitat sig på, extern juridisk rådgivning. Det har därmed inte kunnat påvisas att styrelsens agerande under det aktuella räkenskapsåret har orsakat föreningen en sådan konkret ekonomisk skada som kan grunda personlig skadeståndsskyldighet för någon enskild ledamot. Då förutsättningar för skadeståndsskyldighet således bedöms saknas, tillstyrker jag ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter i enlighet med vad som framgår under rubriken Uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 15:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.05.2026 13:03

DOCUMENT ID:

BkEndkL4eMl

ENVELOPE ID:

rJgodkLElGx-BkEndkL4eMl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Ta?get 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

c8d13d2ff155d2507533554ceafb5df34bac2ecfbad5c8d
2a6d12c40afecf44f7b4a6f5c74810491f6552ca0d879e1
3e20dfd9cefe48fac548d69a06d5844034

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	28.05.2026 15:55	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	28.05.2026 15:53	Low	IP: 2.70.69.121

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed