

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö

769622-8084

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tåget i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Emelie Johansson

Kjell Johansson

Carl Jonsson

Medlemmar

Föreningen hade 35 medlemmar den 31/12 2022.

Lägenhetsöverlåtelse

Two lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Genomsnittspriset var 28 108 kr/kvm (27 417 kr/kvm).

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 112	1 112	1 112	1 112
Resultat efter finansiella poster	291	352	404	499
Soliditet (%)	65	64	63	61
Skuldsättning / kvm	7 924	8 262	8 578	9 107
Sparande / kvm	285	319	348	405
Energikostnad / kvm	237	205	160	174
Årsavgifter / kvm	661	661	661	661

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 655 000	597 000	1 879 532	352 144	25 483 676
Disposition av föregående års resultat:		73 000	279 144	-352 144	0
Årets resultat				290 913	290 913
Belopp vid årets utgång	22 655 000	670 000	2 158 676	290 913	25 774 589

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 158 675
årets vinst	290 913
	2 449 588
disponeras så att	
till underhållsfond överföres	73 000
i ny räkning överföres	2 376 588
	2 449 588

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 111 754	1 111 697
Övriga rörelseintäkter		0	4 033
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 111 754	1 115 730
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-386 606	-368 031
Övriga externa kostnader	4	-53 244	-48 830
Personalkostnader	5	-31 794	-31 687
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-188 189	-184 447
Summa rörelsekostnader		-659 833	-632 995
Rörelseresultat		451 921	482 735
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-161 008	-130 591
Summa finansiella poster		-161 008	-130 591
Resultat efter finansiella poster		290 913	352 144
Resultat före skatt		290 913	352 144
Årets resultat		290 913	352 144

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	38 794 896	38 977 146
Inventarier, verktyg och installationer	9	21 558	27 497
Summa materiella anläggningstillgångar		38 816 454	39 004 643

Summa anläggningstillgångar

38 816 454

39 004 643

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		271 148	255 009
Övriga fordringar		3 465	2 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	46 295	45 613
Summa kortfristiga fordringar		320 908	302 863

Kassa och bank

Kassa och bank		717 274	561 795
Summa kassa och bank		717 274	561 795
Summa omsättningstillgångar		1 038 182	864 658

SUMMA TILLGÅNGAR

39 854 636

39 869 301

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 655 000	22 655 000
Fond för yttre underhåll		670 000	597 000
Summa bundet eget kapital		23 325 000	23 252 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 158 675	1 879 532
Årets resultat		290 913	352 144
Summa fritt eget kapital		2 449 588	2 231 676
Summa eget kapital		25 774 588	25 483 676
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 787 473	13 297 473
Summa långfristiga skulder		12 787 473	13 297 473
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		540 000	600 000
Leverantörsskulder		74 274	61 832
Övriga skulder		185 088	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	493 213	426 320
Summa kortfristiga skulder		1 292 575	1 088 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 854 636	39 869 301

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		290 913	352 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		188 189	184 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		479 102	536 591
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-16 139	-18 442
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 906	-1 179
Förändring av leverantörsskulder		12 442	9 781
Förändring av kortfristiga skulder		251 980	53 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten		725 479	580 408
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-29 694
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-29 694
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-570 000	-535 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-570 000	-535 000
Årets kassaflöde		155 479	15 714
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		561 795	546 081
Likvida medel vid årets slut		717 274	561 795

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.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Månadsavgifter	1 111 680	1 111 680
Öres- och kronutjämning	74	17
	1 111 754	1 111 697

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
El	262 290	199 517
Fjärrvärme	93 373	91 111
Trädgårdsskötsel	7 181	15 832
Snöröjning	45 693	8 863
Vatten och avlopp	63 448	66 855
Renhålln och städning	53 736	48 266
Teknisk förvaltning	91 132	83 752
Rep och underhåll fastighet	18 240	53 669
Inbetalada driftskostnader	-329 976	-225 720
Försäkringsprem fastighet	21 934	21 425
Övr fastighetskostn avdragsgill	59 556	4 462
	386 607	368 032

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1 790	1 375
Mobiltelefon	185	328
Ersättning till revisor	12 000	12 000
Redovisningstjänster	33 000	30 000
Bankkostnader	3 375	3 149
Övr avdr gill kostn	1 643	439
Möteskostnader	1 251	1 539
	53 244	48 830

Not 5 Styrelsekostnader

	2022	2021
Ersättning Styrelse	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	6 794	6 687
	31 794	31 687

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	182 250	182 250
Avskrivningar inventarier	5 939	2 197
	188 189	184 447

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	161 008	130 591
	161 008	130 591

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 614 760	40 614 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 614 760	40 614 760
Ingående avskrivningar	-1 637 614	-1 455 364
Årets avskrivningar	-182 250	-182 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 819 864	-1 637 614
Utgående redovisat värde	38 794 896	38 977 146

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 694	0
Inköp		29 694
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 694	29 694
Ingående avskrivningar	-2 197	0
Årets avskrivningar	-5 939	-2 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 136	-2 197
Utgående redovisat värde	21 558	27 497

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	10 995	10 756
Tekniskförvaltning	20 862	20 862
Ekonomisk förvaltning	8 250	8 250
Securitas	6 188	5 745
	46 295	45 613

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0.95	2021-06-16		0
Nordea	3.24	2024-06-16	3 660 806	0
Nordea	0.85	2022-06-15	0	3 830 806
Nordea	0.77	2024-06-19	5 358 334	5 638 334
Nordea	0.89	2025-06-18	4 308 333	4 428 333
Avgår kortfristig del			-540 000	-600 000
			12 787 473	13 297 473
Kortfristig del av långfristig skuld			540 000	600 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 10 627 473 kr.

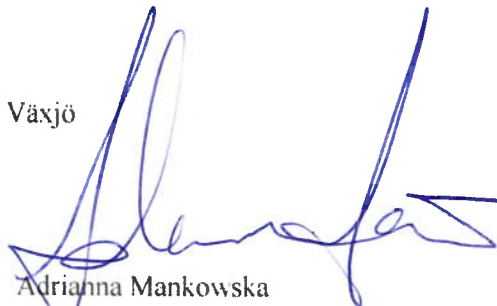
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	300 150	277 920
Förutbetalda driftskostnader	97 497	82 494
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 528	61 177
Upplupna räntekostnader	8 038	4 730
	493 213	426 321

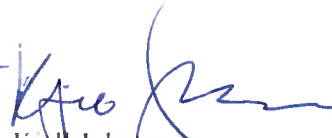
Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 845 000	17 845 000
	17 845 000	17 845 000

Växjö



Adrianna Mankowska
Ordförande



Kjell Johansson



Mikael Nilsson

Carl Jonsson



Emelie Johansson



Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-12



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 2022.

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 2022 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 inhamtar 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 asidosättande 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 2022 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.

Vaxjö den 12 maj 2023



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor