

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Tågakvarteret**  
769609-6085

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Tågakvarteret intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 8 maj 2024. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingborg den 8 maj 2024



Stefan Johansson

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Tågakvarteret

769609-6085

Räkenskapsåret

2023

gj. m. 9/2

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tågakvarteret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ägare till fastigheten Wismar 14 i Helsingborg.  
Byggnaden uppfördes 1906. Föreningen förvärvade fastigheten 2003-09-15

Huset består av fem lägenheter. Den totala bostadsytan (BOA) uppgår till 476 kvm. Inga kommersiella eller andra uthyrbarsbara lokaler finns. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens intäkter utgörs till 96,7% av avgifter från de fem lägenheterna och uppgår för året till totalt 437 tkr eller 917 kr per kvm/år.

Föreningens långfristiga skulder består av lån i Handelsbanken om totalt 4 389 tkr eller 9 221 kr per kvm. Årligen amorteras lånen i en takt om ca 100 tkr per år.  
Föreningens stadgar fastställer att ett belopp om minst 0,3% av taxeringsvärdet skall avsättas för framtida underhåll.

Föreningens ekonomi är känslig för ränteändringar och inflation. Föreningens lån är fördelade så att 1/3 löper med 90 dagars ränta, 1/3 har bunden ränta till och med 30 november 2024 och 1/3 bunden ränta till 31 maj 2027.

Styrelsen har fastställt ränte- och inflationsbudget samt preliminära avgiftsnivåer tom 2025. Dessa omprövas löpande var sjätte månad med utgångspunkt i eventuella förändringar.

Föreningens gemensamma energikostnader är relativt låga då uppvärmning av lägenheterna sker med direktverkande el. Gemensamma energikostnaden påverkas av tappvattenvärme, tvättstugekostnader samt trapphusbelysning och uppgår till totalt 42 tkr eller 88 kr per kvm och år.

Verksamhetens resultat för år 2023 uppgår till 62 tkr. Årets vinst innebär inte att föreningen gör andra ändringar i budget och planering än de som lagts fast i ränte-, inflation och avgiftsbudgeten för åren 2024-25.

### Renovering och underhåll

Föreningen har under flera år genomfört omfattande yttre underhållsarbeten.

- Under 2018-2019 har tak, inklusive takstegar, takfönster, avvattning och skorstenar bytts. Fasaden mot Brommagatgan putsats om inklusive friläggning av balkongbalkar och rostskyddsbehandling av metallbeslag och räcken.

- Under 2020 genomgicks husets VVS en djupgående konsultanalys med komplettering av rör- och ledningsupphängningar i byggnadens badrum. På bakgården grävdes och anlades ny dränering mot byggnadens källarutrymmen.

Sj  
w  
g

- Under 2022 genomfördes fönsterbyte av tre fönster mot gården i föreningens regi. Plan 2-4 har försetts med balkonger och nya balkongdörrssektioner som finansierats av respektive plans bostadsrättsinnehavare.

- Under 2023 genomfördes byte av flaggfönster.

- Underhållsplanen för fastigheten omfattar endast 2024-2025 med fokus på fönsterbyten och fönsterrenovering.

2024 - Renovering av fönster mot Brommagatan 1/2

2025 - Renovering av fönster mot Brommagatan 2/2

### Föreningsfrågor

Styrelsen har fram till stämman besatt av Stefan Johansson, ordförande, Gabriela Erdedi och Helen Ek, ledamöter.

Årsstämman hölls den 6 maj 2023.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	437	367	367	362
Balansomslutning	5 078	5 306	5 457	5 480
Rörelsemarginal (%)	47,3	25,0	17,9	1,9
Avkastning på eget kap. (%)	10,0	1,4	-0,3	-12,5
Soliditet (%)	12,2	10,5	10,0	10,0
Avkastning på totalt kap. (%)	4,1	1,7	1,2	0,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	917	771	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 221	9 806	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	378	258	0	0
Räntekänslighet (%)	279,1	258,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	88	112	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,7	100,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	800 001	188 801	-441 068	7 554	555 288
Avsättning till yttre fond		47 495	-47 495		0
Disposition av föregående års resultat:			7 554	-7 554	0
Årets resultat				61 994	61 994
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>800 001</b>	<b>236 296</b>	<b>-481 009</b>	<b>61 994</b>	<b>617 282</b>

Sj  
mk

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-481 009
årets vinst	61 994
	<b>-419 015</b>

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	27 495
--	--------

i ny räkning överföres	-446 510
------------------------	----------

**-419 015**

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

87  
me  
19/4

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	436 674	367 224
Övriga intäkter		15 104	0
		<b>451 778</b>	<b>367 224</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-116 180	-145 973
Övriga kostnader		-11 036	-13 910
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-118 115	-115 416
		<b>-245 331</b>	<b>-275 299</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>206 447</b>	<b>91 925</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 616	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-147 069	-84 375
		<b>-144 453</b>	<b>-84 371</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>61 994</b>	<b>7 554</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>61 994</b>	<b>7 554</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>61 994</b>	<b>7 554</b>

Sj  
mm  
gh

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 712 367	4 783 226
		<b>4 712 367</b>	<b>4 783 226</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 712 367</b>	<b>4 783 226</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	6 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 660	14 486
		<b>15 660</b>	<b>20 818</b>
<i>Kassa och bank</i>		349 928	501 748
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>365 588</b>	<b>522 566</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 077 955</b>	<b>5 305 792</b>

Sj m Bj

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		800 001	800 001
Fond för yttre underhåll		236 296	188 801
		<b>1 036 297</b>	<b>988 802</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-481 009	-441 068
Årets resultat		61 994	7 554
		<b>-419 015</b>	<b>-433 514</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>617 282</b>	<b>555 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	4 289 762	4 567 796
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 289 762</b>	<b>4 567 796</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	99 660	99 660
Leverantörsskulder		18 759	19 101
Aktuella skatteskulder		7 945	7 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44 547	56 352
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>170 911</b>	<b>182 708</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 077 955</b>	<b>5 305 792</b>

S. m. h. n.



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	61 994	7 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	118 115	115 416
Betald skatt	6 682	7 333
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>186 791</b>	<b>130 303</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 174	-1 124
Förändring av leverantörsskulder	-342	-11 511
Förändring av kortfristiga skulder	-11 805	-60 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>173 470</b>	<b>57 668</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-47 256	-29 792
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-47 256</b>	<b>-29 792</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-278 034	-80 719
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-278 034</b>	<b>-80 719</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-151 820</b>	<b>-52 843</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	501 748	554 591
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>349 928</b>	<b>501 748</b>

S  
M

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandegrad varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme 75 år  
Stomkompletteringar, innerväggar mm 30 år  
Installationer, värme, el, VVS mm 30 år  
Fönster 30 år  
Ytre ytskikt, fasader, yttertak mm 50 år  
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 40 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Handwritten initials and signature at the bottom right of the page.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

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.

gi ml gzm

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	436 674	367 224
	<b>436 674</b>	<b>367 224</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2023	2022
Städning	12 231	18 575
El	41 735	53 473
Vatten	16 812	15 494
Renhållning	16 623	16 233
Rep. och underhåll	6 348	21 241
Fastighetsavgift	7 945	7 595
Försäkringspremier	14 486	13 362
	<b>116 180</b>	<b>145 973</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	147 069	84 375
	<b>147 069</b>	<b>84 375</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 884 637	5 854 845
Inköp	47 256	29 792
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 931 893</b>	<b>5 884 637</b>
Ingående avskrivningar	-1 101 411	-985 995
Årets avskrivningar	-118 115	-115 416
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 219 526</b>	<b>-1 101 411</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 712 367</b>	<b>4 783 226</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 891 122	4 169 156
	<b>3 891 122</b>	<b>4 169 156</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "Sj" and "me 6/23".

### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 389 422 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 289 762	4 567 796
	<b>4 289 762</b>	<b>4 567 796</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	99 660	99 660
	<b>99 660</b>	<b>99 660</b>

Helsingborg den 8 maj 2024



Stefan Johansson  
Ordförande



Helen Ek



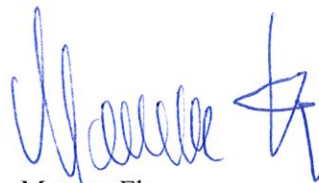
Gabriela Erdedi

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2024



Jesper Andersson  
Lekmannarevisor



Marcus Ek  
Lekmannarevisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tågakvarteret

Org nr 769609-6085

### Rapport om årsredovisningen

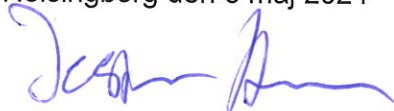
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tågakvarteret för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tågakvarterets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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

Helsingborg den 8 maj 2024



Jesper Andersson  
Lekmannarevisor



Marcus Ek  
Lekmannarevisor