

Årsredovisning

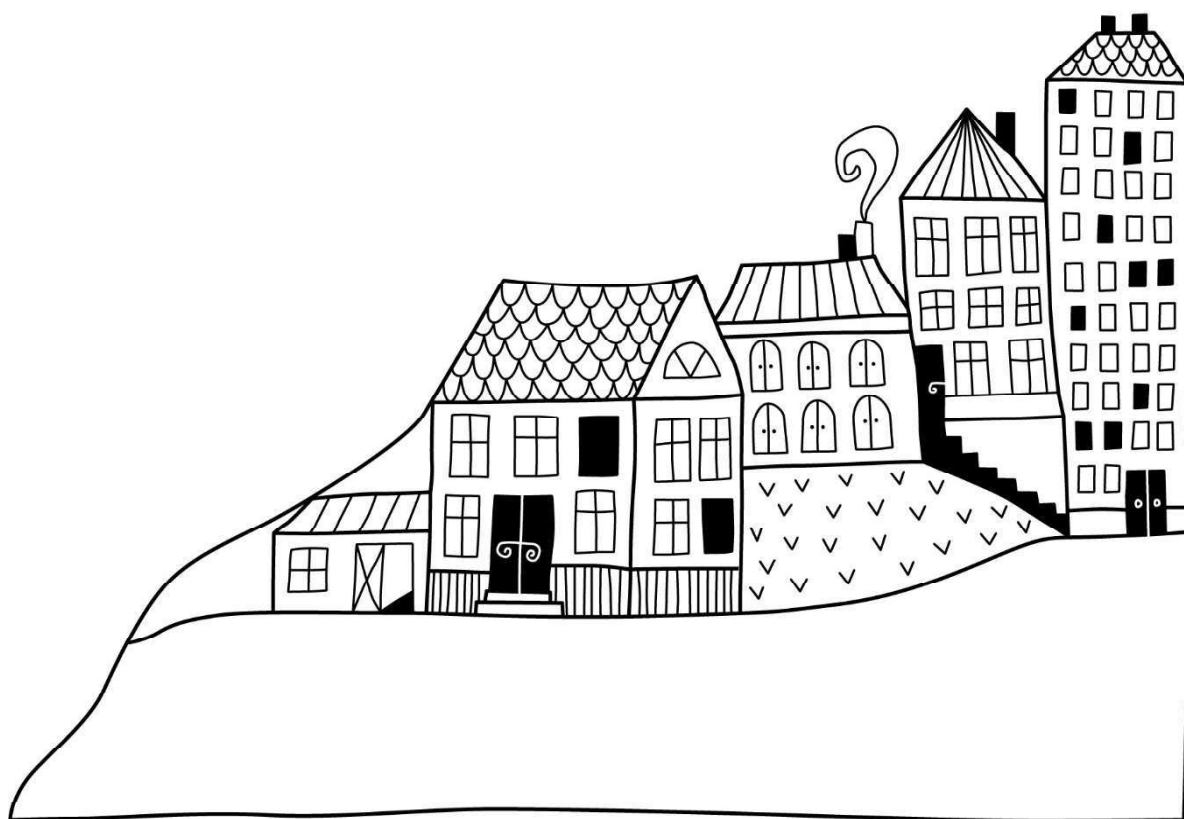
2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Tågaborg
Org nr: 769606-5346



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Tågaborg får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-21.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Detta beror framför allt på att föreningen har gjort en fasadrenovering som i föregående årsredovisning bokfördes som ett pågående arbete. Eftersom föreningen redovisar enligt K2 kan dock inte denna fasadrenovering klassificeras som en investering. Renoveringen har därför i denna årsredovisning bokförts som underhåll, vilket påverkar resultatet med motsvarande belopp.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 759% till 698%.

I resultatet ingår avskrivningar med 77 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 242 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fortuna 13 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 6 lägenheter samt 2 lokaler med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Karl X Gustavs gata 32, i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	5
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2 (1 avser cykelförråd)

Total tomtarea	488 m ²
Total bostadsarea	498 m ²
Total lokalarea	82 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 82 m².

Årets taxeringsvärde	9 776 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 776 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,19 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV
Öresundskraft	Elhandel och elnät
Öresundskraft	Fjärrvärme

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 11 tkr och planerat underhåll för 3 268 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Årets avsättning till underhållsfonden uppgår till 50 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte elcentral	6 533
Nät på skorstenskanaler	6 456
Fasadrenovering utförd 2022-2023	3 255 388

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kemal Ovcina	Ordförande	2025
Marie Lindahl	Ledamot	2025
Sara Lundkvist	Ledamot	2025
Fereshteh Ghassemi	Ledamot	2025
Therese Nilsson	Ledamot	2025
Tommie Johansson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Angelica Johansson	Suppleant	2025
Connie Eliasson	Suppleant	2025
Marie-Louise Nielsen	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 9 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 9 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 929 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

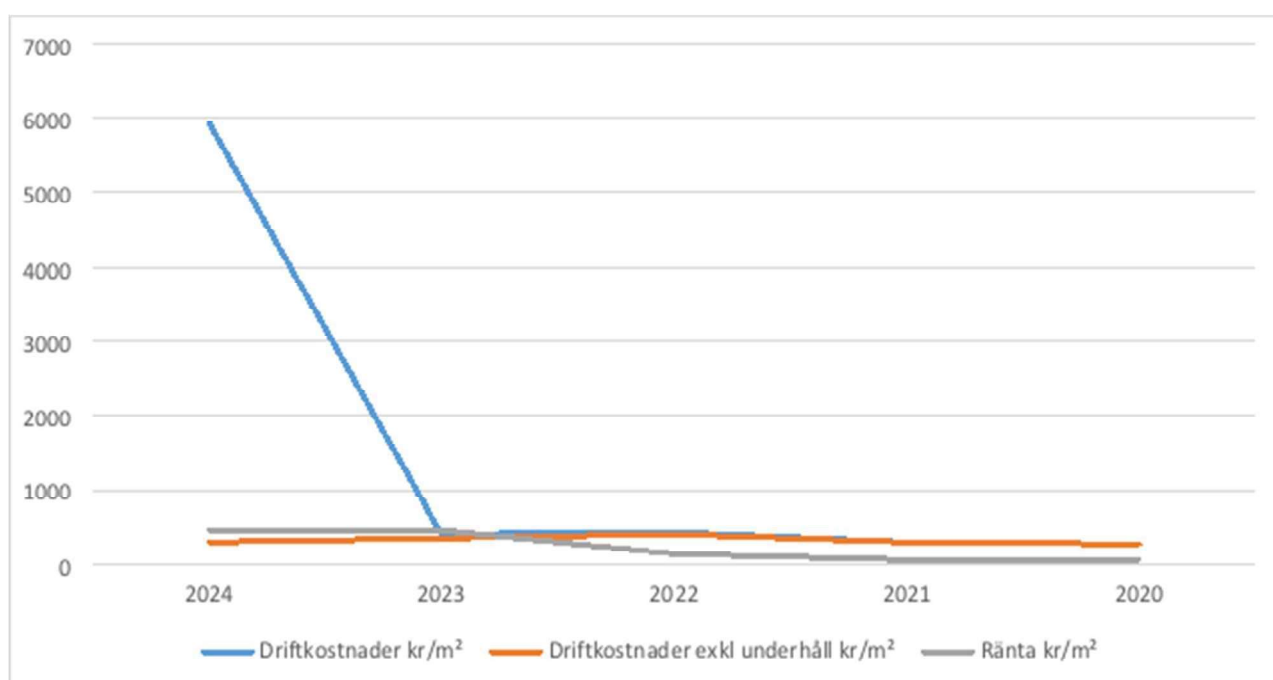
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	533	417	353	314	313
Resultat efter finansiella poster*	-3 319	-203	-146	19	-36
Soliditet %*	39	55	55	77	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	91	98	98	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	937	783	705	628	628
Energikostnad kr/kvm*	217	192	215	206	173
Sparande kr/kvm*	45	-175	-96	164	69
Ränta kr/kvm	463	443	140	39	44
Skuldsättning kr/kvm*	9 750	9 850	9 950	3 793	3 793
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 355	11 472	11 588	4 418	4 418
Räntekänslighet %*	12,1	14,7	16,4	7,0	7,0

* obligatoriska nyckeltal



Kommentar till årets förlust:

Föreningen uppvisar för räkenskapsåret en resultatmässig förlust om 3 319 tkr. 3 255 kr av den förlusten kommer från den fasadrenovering som utfördes under åren 2022-2023 och som vid tiden bokfördes som ett pågående projekt. Eftersom föreningen redovisar enligt K2 kan dock inte denna renovering klassas som en investering, och åtgärden har därför bokförts som underhållskostnad.

Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens kostnader för att säkerställa att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 907 000	218 208	-875 752	-203 222
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-203 222	203 222
Reservering underhållsfond		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-268 208	268 208	
Årets resultat				-3 319 012
Vid årets slut	7 907 000	0	-860 766	-3 319 012

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 078 973
Årets resultat	-3 319 012
Årets fondreservering enligt stadgarna	-50 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	268 208
Summa	-4 179 778

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 179 778**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	533 396	417 235
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 384	11 239
Summa rörelseintäkter		539 780	428 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 445 952	-222 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 048	-62 711
Personalkostnader	Not 6	-9 099	-7 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-76 720	-76 720
Summa rörelsekostnader		-3 601 819	-369 529
Rörelseresultat		-3 062 039	58 945
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 775	565
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-268 749	-262 731
Summa finansiella poster		-256 974	-262 166
Resultat efter finansiella poster		-3 319 012	-203 222
Årets resultat		-3 319 012	-203 222

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 476 565	8 553 285
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	3 255 388
Summa materiella anläggningstillgångar		8 476 565	11 808 673
Summa anläggningstillgångar		8 476 565	11 808 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	4 960	4 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	15 319	23 511
Summa kortfristiga fordringar		20 279	28 403
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	969 180	1 036 659
Summa kassa och bank		969 180	1 036 659
Summa omsättningstillgångar		989 458	1 065 062
Summa tillgångar		9 466 023	12 873 735



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 907 000	7 907 000	
Fond för yttre underhåll	0	218 208	
Summa bundet eget kapital	7 907 000	8 125 208	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−860 765	−875 752	
Årets resultat	−3 319 012	−203 222	
Summa fritt eget kapital	−4 179 778	−1 078 973	
Summa eget kapital	3 727 222	7 046 235	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 655 000	5 713 000
Leverantörsskulder		10 526	20 127
Skatteskulder	Not 16	838	1 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	72 437	93 129
Summa kortfristiga skulder		5 738 801	5 827 500
Summa eget kapital och skulder		9 466 023	12 873 735



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 062 039	58 945
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 332 108	76 720
	270 069	135 664
Erhållen ränta	11 775	565
Erlagd ränta	-277 344	-249 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 500	-113 303
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	8 124	-15 132
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-22 104	5 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 480	-122 584
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	0	-31 477
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-31 477
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-58 000	-58 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 000	-58 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-67 479	-212 061
Likvida medel vid årets början	1 036 659	1 248 720
Likvida medel vid årets slut	969 180	1 036 659
Kassa och Bank BR	969 180	1 036 659



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Förändring av redovisningen av nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättring	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	462 504	385 416
Hyror, lokaler	81 000	60 028
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 000	-32 528
Kabel-tv-avgifter	4 320	4 320
Övriga ersättningar	573	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Summa nettoomsättning	533 396	417 235

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	4 735
Övriga rörelseintäkter	6 384	6 504
Summa övriga rörelseintäkter	6 384	11 239

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 268 377	-24 805
Reparationer	-10 850	-27 044
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-11 930	-11 684
Försäkringspremier	-6 845	-5 718
Kabel- och digital-TV	-3 360	-3 150
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-249
Obligatoriska besiktningar	-6 929	0
Förbrukningsinventarier	-1 200	-10 281
Fordons- och maskinkostnader	-407	-1 904
Vatten	-30 691	-23 736
Fastighetsel	-17 703	-19 856
Uppvärmning	-77 548	-67 926
Sophantering och återvinning	-10 111	-10 932
Förvaltningsarvode drift	0	-15 100
Summa driftskostnader	-3 445 952	-222 385

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-36 400	-35 396
Lokalkostnader	-6 324	-6 204
Arvode, yrkesrevisorer	-14 750	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-7 684	-585
Kreditupplysningar	-135	-402
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 006	0
Kontorsmateriel	-73	0
Konsultarvoden	0	-5 500
Bankkostnader	-2 677	-2 248
Summa övriga externa kostnader	-70 048	-62 711

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-7 000	-7 000
Sociala kostnader	-2 099	-714
Summa personalkostnader	-9 099	-7 714

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-42 210	-42 210
Avskrivningar tillkommande utgifter	-34 510	-34 510
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-76 720	-76 720

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	492
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 675	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	26
Övriga ränteintäkter	100	47
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 775	565

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-268 749	-256 969
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-6
Övriga finansiella kostnader	0	-5 756
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-268 749	-262 731

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 065 180	5 065 180
Mark	3 322 186	3 322 186
Standardförbättring Tvättstuga	690 197	690 197
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 077 563	9 077 563
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-383 363	-341 153
Standardförbättring Tvättstuga	-140 915	-106 405
	-524 278	-447 558
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-42 210	-42 210
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-34 510	-34 510
	-76 720	-76 720
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-600 998	-524 278
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 476 564	8 533 285
Varav		
Byggnader	4 639 607	4 681 817
Mark	3 322 186	3 322 186
Standardförbättring Tvättstuga	514 772	549 282
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 561 000	9 561 000
Lokaler	215 000	215 000
Totalt taxeringsvärde	9 776 000	9 776 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 415 000</i>	<i>5 415 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 361 000</i>	<i>4 361 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Fasadrenovering	0	3 255 388
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	3 255 388

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 960	4 892
Summa övriga fordringar	4 960	4 892

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 657	6 845
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	9 100
Förutbetald kabel-tv-avgift	800	835
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 324	6 204
Förutbetalda hyreskostnader	538	527
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 319	23 511

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	762 675	750 870
Transaktionskonto	206 504	285 789
Summa kassa och bank	969 180	1 036 659

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	5 655 000	5 713 000
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-5 597 000	-5 655 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-58 000	-58 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	3,773%	2025-01-28	2 429 500,00	0,00	47 000,00	2 382 500,00
SWEDBANK	3,312%	2025-03-28	1 083 500,00	0,00	11 000,00	1 072 500,00
SWEDBANK	3,632%	2025-02-28	1 100 000,00	0,00	0,00	1 100 000,00
SWEDBANK	3,632%	2025-02-28	1 100 000,00	0,00	0,00	1 100 000,00
Summa			5 713 000,00	0,00	58 000,00	5 655 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 58 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Samtliga lån har villkor med rörlig ränta och klassas därmed som kortfristiga låneskulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	838	1 244
Summa skatteskulder	838	1 244

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 100	715
Upplupna räntekostnader	23 600	32 195
Upplupna elkostnader	3 254	1 591
Upplupna värmekostnader	19 470	10 291
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 800
Upplupna styrelsearvoden	7 000	7 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	17 013	38 538
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 437	93 129

Not 18 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 800 000	5 800 000

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kemal Ovcina
Ordförande

Sara Lundkvist
Ledamot

Fereshteh Ghassemi
Ledamot

Marie-Louise Nielsen
Suppleant, ersätter Therese Nilsson

Marie Lindahl
Ledamot

Tommie Johansson
Ledamot

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB**

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557548374179

Dokument

BRF Tågaborg ÅR 2024
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-06-02 12:57:05 CEST (+0200) av Erica Takavirta (ET)
Färdigställt 2025-06-18 16:22:17 CEST (+0200)

Initierare

Erica Takavirta (ET)
Riksbyggen
erica.takavirta@riksbyggen.se

Signerare

Kemal Ovcina (KO)
kemalovcina@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kemal Ovcina"
Signerade 2025-06-02 18:08:23 CEST (+0200)

Fereshteh Ghassemi (FG)
naziferri@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FERESHTEH GHASSEMI"
Signerade 2025-06-18 16:09:22 CEST (+0200)

Marie Lindahl (ML)
marie_lindahl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE LINDAHL"
Signerade 2025-06-09 20:38:31 CEST (+0200)

Sara Lundkvist (SL)
sara.lundkvist@bjurfors.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Johanna Pernilla Lundkvist"
Signerade 2025-06-02 13:03:20 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548374179

Tommie Johansson (TJ)

tommie-johansson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMIE JOHANSSON"

Signerade 2025-06-09 21:05:35 CEST (+0200)

Marie-Louise Nielsen (MN)

marielouiseelisabeth@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie-Louise Elisabeth Fors Nielsen"

Signerade 2025-06-02 21:14:59 CEST (+0200)

Per Jacobsson (PJ)

KPMG AB

per.jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Åke Henning Jakobsson"

Signerade 2025-06-18 16:22:17 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tågaborg, org. nr 769606-5346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tågaborg för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tågaborg för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-18 14:25:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Bostadsrättsföreningen Tågaborg

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Tågaborg i samarbete med
Riksbyggen.*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

