

Årsredovisning 2023

Tågabackens Bostadsrättsförening

716406-8939



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Tågabackens Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Helsingborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-05-18. Nuvarande stadgar registrerades 2023-12-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Helsingborg Mars 13	1983	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 5 021 kvm 1 lokal och 1 bostadsrättslokal om totalt 515 kvm. Byggnadernas totalyta är 5536 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Ragnar Segersten	Ordförande
Anna Eljena Kristin Jönsson	Styrelseledamot
Billy Ellman	Styrelseledamot
Helen Nilsson	Styrelseledamot
Oscar Andrée Jörheim	Styrelseledamot
Filip Lindgren	Suppleant
Martin Jeffsell	Suppleant

Valberedning

Gunilla Olsson, Charlotte Lönn.

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Daniel Larsson Auktoriserad Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-13. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

2024-2030 • Enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Anderssons Förvaltning AB
Ventilation FTX	Bi-vent AB
El-installation	Elektriska Montagebyrån
Sopkärlsrengöring	Klottrets Fiende No 1 AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	Nabo Group AB
Relining av avlopp	Repipe Sverige AB
Sophantering, återvinning	Nordvästra Skånes Renhållnings AB
Vatten och avlopp	Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB
TV, Bredband	Tele2 Sverige AB
Hisservice	Kone AB
Brandskydd	Presto AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har digitalisering av hela verksamheten slutförts. Det innebär att all ärendehantering och dokumentation nu är elektronisk och lagras i säkra miljöer där de är sökbara. Styrelseledamöter behöver inte heller fysiskt närvara vid möten, liksom att möten kan hållas på distans vid behov. Relining av samtliga avloppsstammar påbörjades under hösten liksom utbyte av lamparmaturer. Dessa arbeten fortgår under delar av 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån på 4,4 miljoner har tagits upp för primärt relining av avloppen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-10-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Efter inventering har nu samtliga extraförråd hyresavtal.

Vi har också tecknat nytt avtal med Anderssons förvaltning där arbetsuppgifter strukturerats bättre för enklare avtalshantering över tid.

Vi skrev avtal för besiktning av brandluckor med Presto AB och avslutade den tidigare leverantören på grund av avtalsbrott.

Övriga uppgifter

En protokollförd besiktning har utförts av samtliga lägenheter och lokaler, där syftet var att upprätta åtgärdsplan för fönstren, vilka nu kan repareras. Alla vattenanslutningar och avlopp inne i lägenheterna kontrollerades för att kunna göra en riskbedömning för läckor inne i lägenheterna.

Taken har besiktigats av certifierad besiktningsman och nödvändiga åtgärder mot läckage och för taksäkerhet är utförda av auktoriserade entreprenör. Samtidigt avlägsnades takhuvar, TV-antenn och andra föremål som inte används längre.

Utbyte av belysning till LED-armaturer i fastigheten påbörjades och fortlöper under 2024 i syfte att minska såväl underhålls- som energikostnaderna för belysningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 82 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelse.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 743 691	3 254 548	3 475 734	3 538 263
Resultat efter fin. poster	1 016 066	628 146	714 995	493 198
Soliditet (%)	46	54	47	46
Yttre fond	6 474 334	6 232 269	5 414 594	5 414 594
Taxeringsvärde	111 142 000	111 142 000	109 743 000	109 743 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	609	517	517	515
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	84,3	79,5	78,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 490	1 657	2 228	2 158
Skuldsättning per kvm totalyta	2 341	1 558	2 091	2 158
Sparande per kvm totalyta	242	163	170	203
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	54	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	61	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	135	140	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,99	2,06	1,54	1,66
Räntekänslighet (%)	4,11	2,90	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	2 845 273	-	-	2 845 273
Fond, yttre underhåll	6 232 269	-	242 065	6 474 334
Balanserat resultat	1 600 596	628 146	-242 065	1 986 678
Årets resultat	628 146	-628 146	1 016 066	1 016 066
Eget kapital	11 306 284	0	1 016 066	12 322 350

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 986 678
Årets resultat	1 016 066
Totalt	3 002 743
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	333 426
Att från yttre fond i anspråk ta	-139 086
Balanseras i ny räkning	2 808 403
	3 002 743

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 743 691	3 524 548
Övriga rörelseintäkter	3	91 698	7 936
Summa rörelseintäkter		3 835 389	3 532 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 164 406	-2 257 896
Övriga externa kostnader	9	-212 584	-192 477
Personalkostnader	10	-95 658	-88 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 576	-183 576
Summa rörelsekostnader		-2 656 223	-2 722 131
RÖRELSERESULTAT		1 179 166	810 352
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 572	21 828
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-214 672	-204 034
Summa finansiella poster		-163 100	-182 206
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 016 066	628 146
ÅRETS RESULTAT		1 016 066	628 146

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	17 678 864	17 862 440
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		2 114 073	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 792 937	17 862 440
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 792 937	17 862 440
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 027	6 917
Övriga fordringar	14	6 877	6 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	170 757	166 951
Summa kortfristiga fordringar		186 661	180 693
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 954 941	2 523 968
Summa kassa och bank		6 954 941	2 523 968
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 141 602	2 704 661
SUMMA TILLGÅNGAR		26 934 539	20 567 101

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 845 273	2 845 273
Fond för yttre underhåll		6 474 334	6 232 269
Summa bundet eget kapital		9 319 607	9 077 542
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 986 678	1 600 596
Årets resultat		1 016 066	628 146
Summa fritt eget kapital		3 002 743	2 228 743
SUMMA EGET KAPITAL		12 322 350	11 306 284
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 002 775	8 561 075
Summa långfristiga skulder		10 002 775	8 561 075
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 958 300	63 300
Leverantörsskulder		1 123 665	157 182
Skatteskulder		11 659	7 389
Övriga kortfristiga skulder		44 257	38 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	471 534	433 299
Summa kortfristiga skulder		4 609 415	699 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 934 539	20 567 101

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 179 166	810 352
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	183 576	183 576
Erhållen ränta	1 362 742	993 928
Erlagd ränta	51 572	21 828
	-174 929	-188 510
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 239 385	827 246
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 968	12 217
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	974 930	-89 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 208 346	749 900
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 114 073	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 114 073	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 400 000	0
Amortering av lån	-63 300	-2 563 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 336 700	-2 563 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 430 973	-1 813 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 523 968	4 337 368
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 954 941	2 523 968

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Tågabackens Bostadsrättsförening har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	0,67 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 862 846	2 692 800
Årsavgifter, lokaler	115 764	108 900
Hysesintäkter, lokaler	541 966	494 118
Hysesintäkter, p-platser	13 200	6 000
Övriga intäkter	32 843	45 658
Kabel-TV/Bredband	93 000	93 000
Vatten	84 072	84 072
Summa	3 743 691	3 524 548

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	3
Elprisstöd	78 296	0
Övriga intäkter	2 500	7 933
Försäkringsersättning	10 904	0
Summa	91 698	7 936

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	279 848	294 569
Städning	3 644	6 056
Besiktning och service	61 461	103 753
Trädgårdsarbete	164	1 539
Övrigt	1 656	6 260
Snöskottning	22 096	22 847
Summa	368 870	435 024

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	15 634	108 148
Bostäder	24 331	10 419
Tvättstuga	19 100	638
Trapphus/port/entr	2 394	5 200
Källarutrymmen	0	2 493
Soprum/miljöanläggning	15 240	46 520
Dörrar och lås/porttele	11 304	61 527
Övriga gemensamma utrymmen	663	6 125
Ventilation	34 164	76 500
El	129 741	0
Hissar	56 260	77 755
Gård/markytor	2 960	0
Försäkringsärende/vattenskada	25 344	0
Summa	337 135	395 324

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	139 086	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	91 361
Summa	139 086	91 361

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	0	28 146
Fastighetsel	196 210	270 494
Uppvärmning	389 182	338 325
Vatten	164 312	139 744
Sophämtning	116 192	139 422
Summa	865 896	916 131

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	80 649	75 596
Självrisker	8 003	0
Bredband	1 926	3 415
Bredband/Kabeltv	224 492	206 966
Fastighetsskatt	138 349	134 079
Summa	453 419	420 056

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	48 062	46 803
Övriga förvaltningskostnader	59 437	40 713
Juridiska kostnader	15 188	20 531
Revisionsarvoden	8 125	7 250
Ekonomisk förvaltning	80 016	77 180
Konsultkostnader	1 756	0
Summa	212 584	192 477

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	77 300	73 899
Övriga personalkostnader	111	0
Sociala avgifter	18 247	14 283
Summa	95 658	88 182

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	214 672	204 034
Summa	214 672	204 034

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 725 956	30 725 956
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 725 956	30 725 956
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 863 516	-12 679 940
Årets avskrivning	-183 576	-183 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 047 092	-12 863 516
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 678 864	17 862 440
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 162 800</i>	<i>3 162 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 094 000	67 094 000
Taxeringsvärde mark	44 048 000	44 048 000
Summa	111 142 000	111 142 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	709 043	709 043
Utgående anskaffningsvärde	709 043	709 043
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-709 043	-709 043
Utgående avskrivning	-709 043	-709 043
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	174	122
Övriga fordringar	6 703	6 703
Summa	6 877	6 825

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 082	55 866
Försäkringspremier	87 740	80 649
Räntor	0	10 313
Bredband	119	119
Förvaltning	21 816	20 004
Summa	170 757	166 951

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2027-04-30	2,78 %	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	2024-06-30	0,94 %	2 925 000	2 955 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,79 %	1 450 325	1 483 625
Stadshypotek	2025-07-30	3,39 %	1 885 750	1 885 750
Stadshypotek	2025-10-30	4,75 %	4 400 000	
Summa			12 961 075	8 624 375
Varav kortfristig del			2 958 300	63 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 644 575 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	955	527
El	18 213	30 059
Uppvärmning	61 006	66 607
Utgiftsräntor	61 054	21 311
Förutbetalda avgifter/hyror	322 306	306 795
Beräknat revisionsarvode	8 000	8 000
Summa	471 534	433 299

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 020 000	29 020 000

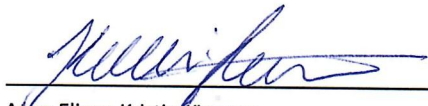
NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Reliningsarbetet av avloppen fortgår till mars 2024. Utbyte av belysning fortgår hela 2024.

Underskrifter

Helsingborg, 2024-04-05

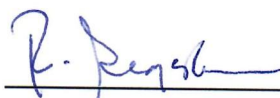
Ort och datum



Anna Eljena Kristin Jönsson
Styrelseledamot



Billy Elman
Styrelseledamot



Carl Ragnar Segersten
Ordförande



Helen Nilsson
Styrelseledamot



Oscar Andrée Jörheim
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

DocuSigned by:

Daniel Larsson

C719E76782054E6

KPMG

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 41D0C045190844B2B2447A3842F1CBE3	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: ÅR Tågabäckens Brf 240406_prel.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 19	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Daniel Larsson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	daniel.larsson1@kpmg.se
	IP Address: 81.237.250.241

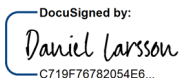
Record Tracking

Status: Original	Holder: Daniel Larsson	Location: DocuSign
4/8/2024 9:40:14 AM	daniel.larsson1@kpmg.se	

Signer Events

Daniel Larsson
daniel.larsson1@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

C719F76782054E6...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.237.250.241

Timestamp

Sent: 4/8/2024 9:41:11 AM
Viewed: 4/8/2024 9:41:59 AM
Signed: 4/8/2024 9:42:43 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: e2a69bda-cc59-54d2-912c-01d32ca82ab7
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/8/2024 9:41:43 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/8/2024 9:41:11 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/8/2024 9:41:59 AM
Signing Complete	Security Checked	4/8/2024 9:42:43 AM
Completed	Security Checked	4/8/2024 9:42:43 AM

Payment Events

Status

Timestamps



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Tågabackens Bostadsrättsförening, org. nr 716406-8939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tågabackens Bostadsrättsförening för år 2023.

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 2023 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2022 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2023 har därmed inte utförts.

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

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. 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 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 Tågabackens Bostadsrättsförening för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghande 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 den 8 april 2024

KPMG AB

DocuSigned by:

Daniel Larsson

C719F76782054E6...
Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 56F4BCCA0233421CA9294F33BC37A609	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Daniel Larsson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	daniel.larsson1@kpmg.se
	IP Address: 81.237.250.241


Record Tracking

Status: Original	Holder: Daniel Larsson	Location: DocuSign
4/8/2024 9:44:23 AM	daniel.larsson1@kpmg.se	

Signer Events

Daniel Larsson
daniel.larsson1@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

C719F76782054E6...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.237.250.241

Timestamp

Sent: 4/8/2024 9:44:45 AM
Viewed: 4/8/2024 9:45:42 AM
Signed: 4/8/2024 9:45:46 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1c4f2f2f-bac1-58e6-90aa-7bcb9a9b64c2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/8/2024 9:45:17 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/8/2024 9:44:45 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/8/2024 9:45:42 AM
Signing Complete	Security Checked	4/8/2024 9:45:46 AM
Completed	Security Checked	4/8/2024 9:45:46 AM

Payment Events

Status

Timestamps