



Årsredovisning 2025

HSB Brf Tidlösan i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tidlösan i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-2372 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tidlösan Nr 1	1968-01-01	1970 och 1971
Tidlösan Nr 2	1968-01-01	1970 och 1971

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 563
3	lokaler (hyresrätt)	84
100	p-platser	0
Totalt 214 objekt		6 647

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 79 st 2 rok, 5 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Ekstrand	Ordförande
Tommy Evnell	Ledamot
Börje Dahlgren	Vice Ordförande
Gunilla Färdig	Ledamot
Sami Amini	Ledamot
Elin Berg	Sekreterare

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikaela Olofsson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Börje Dahlgren, Björn Ekstrand och Gunilla Färdig.

Revisorer har varit: Lisbet Larsson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Else-Gun Hansson och Jan-Erik Borg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-05-16. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-27.

2025. Vi har asfalterat parkeringen samt alla gångar i området. Då fick vi också nya linjer till våra parkeringsplatser. Vi har installerat ytterligare 10 nya laddningstationer. Vi har bytat 30 st. tegelbalkar ovanför fönster. I alla lägenheter i hus 2-4-6 samt i alla trappuppgångar har vi bytat ut termostat på elementen. Ny styrutrustning till fjärrvärmen. Bytat ut en tvättmaskin. Gjort färdigt utemiljön med kantsten runt alla gräsmattor. Till allas glädje har vi köpt en flaggstång. Vi har utökat våra pallkragar med det dubbla samt anordnat små odlingslotter på cirka 6 kvm (6 st.) Vi har även bytat alla plåtar över ingångarna på Hus 8.

Tidigare utförda åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2015	Datorisering av undercentral och styrutrustning för fjärrvärme.
2018	Relining med rörinfodring av avloppsstammar samt byte av tappvattenledningar.
2020	Byte av papp på samtliga tak samt byte av en del tegelbalkar.
2024	Injustering av värmecentral.
2025	Asfaltering av parkeringsplatser samt gångbanor inom området

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Fasadförbättring. Byte av resterande 37 Fönsterbalkar(tegel)
2027	Stamspolning, antal lägenheter
2029	Målning, entréparti, trapphus och dörrar

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	248	165	298	261	332
Skuldsättning, kr/kvm	5 678	5 802	5 932	6 066	6 180
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 751	5 876	6 008	6 142	6 278
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	230	224	186	161	161
Årsavgifter, kr/kvm	1 019	980	942	906	906
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 016	977	942	899	896
Nettoomsättning, tkr	6 732	6 462	6 192	5 961	5 947
Resultat efter finansiella poster, tkr	-81	-713	-31	-102	39
Soliditet, %	16	16	17	17	17

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på oplanerade åtgärder.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 432 533 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 248 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning på månadsavgift med 3%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	654 500	0	0	654 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 518 810	0	59 660	3 578 470
S:a bundet eget kapital, kr	4 173 310	0	59 660	4 232 970
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 435 754	-712 944	-59 660	3 663 150
Årets resultat, kr	-712 944	712 944	-81 288	-81 288
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 722 810	0	-140 948	3 581 862
S:a eget kapital, kr	7 896 120	0	-81 288	7 814 832

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 225 340 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 722 810
Årets resultat, kr	-81 288
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	225 340
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 581 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 581 862

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 731 693	6 461 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 388	31 663
Summa Rörelseintäkter		6 751 081	6 493 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 584 996	-3 850 163
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 887	-205 791
Personalkostnader	Not 6	-388 499	-394 707
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 501 332	-1 501 332
Summa Rörelsekostnader		-5 699 713	-5 951 993
Rörelseresultat		1 051 368	541 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 190	137 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 186 846	-1 392 170
Summa Finansiella poster		-1 132 656	-1 254 489
Resultat efter finansiella poster		-81 288	-712 944
Resultat före skatt		-81 288	-712 944
Årets resultat		-81 288	-712 944



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	44 185 624	43 821 631
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 621 998	715 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		45 807 621	44 536 631
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		45 808 121	44 537 131

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 958	1 433
Aktuell skattefordran		64 789	76 063
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	32 528	11 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	249 577	174 467
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		351 852	263 234
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 062 958	1 244 958
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 062 958	1 244 958
Summa Omsättningstillgångar		2 414 810	4 508 192
Summa Tillgångar		48 222 931	49 045 323

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	654 500	654 500
Fond för yttre underhåll	3 578 470	3 518 810
Summa Bundet eget kapital	4 232 970	4 173 310
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 663 150	4 435 754
Årets resultat	-81 288	-712 944
Summa Fritt eget kapital	3 581 862	3 722 810
Summa Eget kapital	7 814 832	7 896 120

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1427 305 552	27 475 052
Summa Långfristiga skulder	27 305 552	27 475 052
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 436 648	11 089 148
Leverantörsskulder	282 175	204 606
Skatteskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1 454 843	1 428 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15928 881	951 959
Summa Kortfristiga skulder	13 102 547	13 674 151
Summa Skulder	40 408 099	41 149 203
Summa Eget kapital och skulder	48 222 931	49 045 323

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 051 368	541 545
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 501 332	1 501 332
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 501 332	1 501 332
Erhållen ränta	62 700	146 714
Erlagd ränta	-1 236 009	-1 330 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 379 390	859 084
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-76 917	-35 561
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	130 059	54 738
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	53 143	19 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 432 533	878 261
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 772 322	-715 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 772 322	-715 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-822 000	-865 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-822 000	-865 000
Årets kassaflöde	-2 161 789	-701 739
Likvida medel vid årets början	4 244 958	4 946 696
Likvida medel vid årets slut	2 083 169	4 244 958



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3518 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 689 784	6 432 528
	Hyror lokaler	7 020	9 540
	Hyror garage och parkeringsplatser	247 720	224 800
	Hyror förbrukningsbaserad	18 922	13 463
	Övriga primära intäkter	19 935	32 213
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 983 381	6 712 544
	Hysesbortfall	-15 420	-14 400
	Avsatt till inre fond	-236 268	-236 268
	<i>Summa</i>	-251 688	-250 668
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 731 693	6 461 875

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	9 500	0
	Övriga sekundära intäkter	9 888	31 663
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 388	31 663

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-436 882	-435 578
	Snö och halk-bekämpning	-21 496	-46 529
	Reparationer	-744 447	-911 628
	Planerat underhåll	-225 340	-305 698
	El	-176 865	-170 102
	Uppvärmning	-980 213	-941 255
	Vatten	-372 821	-375 492
	Sophämtning	-122 677	-155 596
	Fastighetsförsäkring	-25 266	-90 831
	Kabel-TV och bredband	-254 982	-206 100
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-194 137	-180 930
	Övriga driftkostnader	-29 868	-30 424
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 584 996	-3 850 163

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-15 562	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 664	0
	Administrationskostnader	-44 595	-51 601
	Extern revision	-12 750	-16 750
	Konsultkostnader	-25 994	-15 394
	Medlemsavgifter	-35 300	-42 463
	Föreningsverksamhet	-3 030	-2 025
	Övriga förvaltningskostnader	-65 991	-77 558
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-224 887	-205 791
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-71 600	-62 700
	Revisionsarvode	-2 000	-2 500
	Övriga arvoden	-84 640	-84 640
	Löner och övriga ersättningar	-178 063	-177 128
	Sociala avgifter	-39 709	-38 410
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-1 592
	Övriga personalkostnader	-12 488	-27 738
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-388 499	-394 707
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 487 962	-1 487 962
	Avskrivning på markanläggning	-13 370	-13 370
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 501 332	-1 501 332

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 362 048	58 362 048
	Ingående anskaffningsvärde mark	341 766	341 766
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	333 131	333 131
	Årets investeringar	1 865 324	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	60 902 270	59 036 945
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 215 314	-13 713 982
	Årets avskrivningar	-1 501 332	-1 501 332
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 716 646	-15 215 314
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 185 624	43 821 631
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 084 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 600 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	88 684 000	74 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 855 600	44 855 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 855 600	44 855 600
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	715 000	0
	Årets investeringar	906 998	715 000
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 621 998	715 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	20 211	0
	Övriga fordringar	12 317	11 271
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	32 528	11 271

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	73 531	98 041
	Upplupna ränteintäkter	2 090	10 600
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 956	65 826
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	249 577	174 467
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	3 000 000
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 059 445	1 237 386
	Bankkonto 7	3 513	7 572
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 062 958	1 244 958

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,68%	2027-09-16	8 350 000	200 000
Stadshypotek AB	2,92%	2028-09-30	5 900 000	100 000
Stadshypotek AB	2,78%	2029-09-01	8 930 500	270 000
Stadshypotek AB	2,86%	2027-09-01	1 325 052	30 000
Stadshypotek AB	2,92%	2028-09-30	3 400 000	0
SBAB Bank AB	3,14%	2026-04-16	512 500	70 000
SBAB Bank AB	3,0%	2026-11-09	8 500 000	200 000
SBAB Bank AB	3,93%	2026-07-17	824 148	20 000
			37 742 200	890 000

Långfristig del	27 305 552
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 836 648
Kortfristig del	10 436 648
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	890 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	567 104	538 594
Upplupna räntekostnader	69 442	118 605
Övriga upplupna kostnader	292 335	294 760
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	928 881	951 959

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-11.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tidlösan i Ystad, org.nr. 748000-2372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tidlösan i Ystad för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 inhämtar 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening

Tidlösan i Ystad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Ystad

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Tidlösan i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557569686134**

Björn Ekstrand

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 16:17:28



Egon Tommy Evnell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 13:26:05



Gunilla Färdig

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 12:00:13



Börje Dahlgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 19:17:58



Elin Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 11:38:27



Sam Amini

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 09:18:31



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 16:14:22



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Tidlösan i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557569793439**

Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 16:13:55



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.