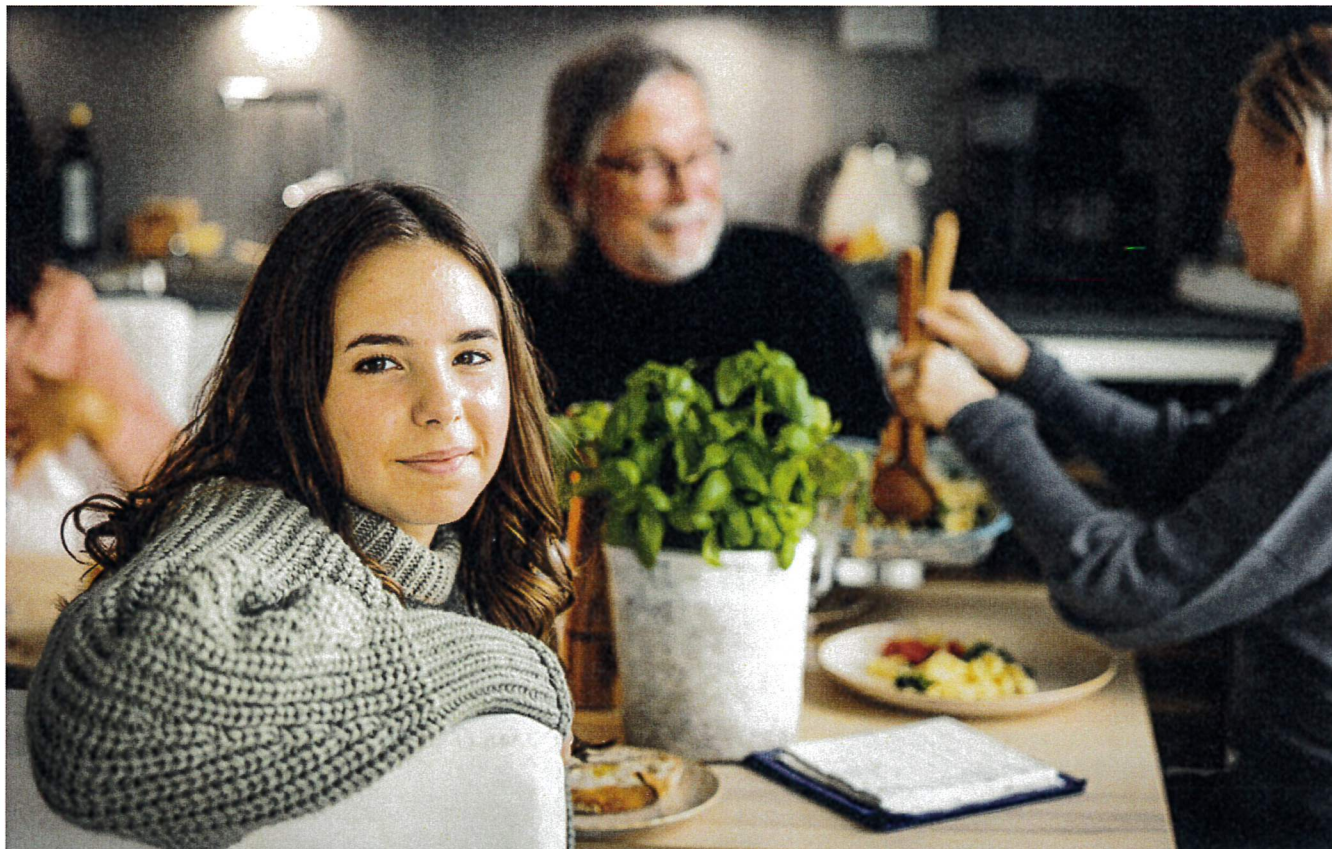




ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Tidlösan i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Tidlösan i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-2372 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) 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 1	1968-01-01	1970 och 1971
Tidlösan 2	1968-01-01	1970 och 1971
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 563
3	lokaler (hyresrätt)	84
101	p-platser	0
Totalt 215 objekt		6 647

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

Handwritten signatures and initials: VG, AL, B.O., MO, and a circled '4'.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Ekstrand	Ordförande
Tommy Evnell	Ledamot
Börje Dahlgren	Ledamot
Mikaela Oloffson	Ledamot
Gunilla Färdig	Ledamot
Malin Jedenstam	Ledamot
Sam Amini	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Dahlgren, Malin Jedenstam och Sam Amini.

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

Revisorer har varit: Lena Hansdotter med Anne Ganslandt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Else-Gun Hansson (sammankallande) och Jan-Erik Borg, valda vid föreningsstämman.

Anställd vicevärd har varit Kaj Hansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-12. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2023-06-01. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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 2023-01-27.

Underhållsåtgärder under året:

Bytt fastighetscentral i hus 8.
Satt upp grindar och staket runt området.
3 st torktumlare utbytta, besparing av elförbrukning ca 15%.
Inköp av nya sittgrupper till uteplatserna.

AG
MH
VG
MO
D.O.
Bb
D

Tidigare utförda åtgärder:

Årtal	Ändamål
2015	Datorisering av undercentral och styrutrustning för fjärrvärme.
2018	Relining med rörfodring av avloppsstammar samt byte av tappvattenledningar.
2020	Byte av papp på samtliga tak samt byte av en del tegelbalkar.

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

Årtal	Ändamål
2024	Injustering av värmecentral.
2026	Asfaltering av parkering och gångbanor.
2026	Fasadförbättring.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	298	261	332	259	307
Skuldsättning, kr/kvm	5 932	6 066	6 180	6 314	6 444
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 008	6 142	6 278	6 414	6 547
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	186	161	161	154	150
Årsavgifter, kr/kvm	942	906	906	897	897
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	101	98
Totala intäkter, kr/kvm	942	899	896	874	901
Nettoomsättning, tkr	6 192	5 961	5 947	5 826	5 848
Resultat efter finansiella poster, tkr	-31	-102	39	-82	6
Soliditet, %	17	17	17	16	16

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

VG
AF
MO
B.D
Bp
TD

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). El ingår inte i årsavgifter.

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.

Upplysningar vid förlust

Förlusten beror till stor del på att det löpande underhållet varit högre än budgeterat.

Det löpande underhållet kan variera en hel del mellan åren.

För att finansiera kommande ekonomiska åtaganden höjde föreningen årsavgiften med 4% både 2023 och 2024.

Föreningen kommer bevaka ekonomin och höja årsavgiften ytterligare när behov finns.

AG
V6
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200

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	3 793 466	0	-255 958	3 537 508
S:a bundet eget kapital, kr	4 447 966	0	-255 958	4 192 008
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 294 460	-102 394	255 958	4 448 024
Årets resultat, kr	-102 394	102 394	-30 967	-30 967
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 192 066	0	224 991	4 417 057
S:a eget kapital, kr	8 640 032	0	-30 967	8 609 065

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 257 000 kr samt ianspråktagande skett med 512 958 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	4 192 066
Årets resultat, kr	-30 967
Reservation till underhållsfond, kr	-257 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	512 958
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 417 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 417 057

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

VG
MC
R.O.
H
D

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 191 596	5 961 472
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 474	30 781
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 282 070	5 992 253
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 898 942	-2 795 046
Underhåll enligt plan	Not 5	-512 958	-358 385
Övriga externa kostnader	Not 6	-196 717	-143 774
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-284 689	-578 288
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 500 583	-1 483 749
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 393 888	-5 359 242
RÖRELSERESULTAT		888 182	633 010
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90 160	22 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 009 309	-757 765
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-919 149	-735 405
ÅRETS RESULTAT		-30 967	-102 394

V6
M0
ACX
B0
B6

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	45 322 963	46 756 146
Summa materiella anläggningstillgångar		45 322 963	46 756 146
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 323 463	46 756 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		23 000	11 376
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	104 864	130 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	131 842	99 908
Summa kortfristiga fordringar		259 706	241 757
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	923 696	1 456 926
Summa kassa och bank		923 696	1 456 926
Summa omsättningstillgångar		5 183 402	4 698 684
SUMMA TILLGÅNGAR		50 506 865	51 455 330

VG  MORA
 20
 36

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	654 500	654 500
Fond för yttre underhåll	3 537 508	3 793 466
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 192 008	4 447 966
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 448 024	4 294 460
Årets resultat	-30 967	-102 394
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 417 056	4 192 066
Summa eget kapital	8 609 064	8 640 031
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	18 265 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	18 265 000	29 090 052
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	21 164 200	11 229 148
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 398 883
Leverantörsskulder	232 443	133 612
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	830 216
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	23 632 801	13 725 246
Summa skulder	41 897 801	42 815 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 506 865	51 455 330

Vh
 MO
 ALF
 4
 82
 36

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	888 182	633 010
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 500 583	1 483 749
	<u>2 388 765</u>	<u>2 116 759</u>
Erhållen ränta	75 105	19 723
Erlagd ränta	-1 011 108	-736 125
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 452 762</u>	<u>1 400 358</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 730	10 011
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-25 698	-257 129
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 435 794</u>	<u>1 153 239</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-67 400	-1 570 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-67 400</u>	<u>-1 570 750</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-890 000	-890 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-890 000</u>	<u>-890 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	478 394	-1 307 511
Likvida medel vid årets början	4 468 302	5 775 813
Likvida medel vid årets slut	<u>4 946 696</u>	<u>4 468 302</u>
	478 394	-1 307 511

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

Handwritten signatures and initials: VG, MC, ALy, Q, SO, GB, 36.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 30 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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	3 518 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "Mo", "Ally", "v6", and "36".

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 185 208	5 943 122
Hysesintäkt lokaler	10 380	14 052
Hysesintäkt garage och bilplatser	207 200	207 200
Hysesintäkt övrigt	0	300
Konsumtionsavgift el	7 915	0
Avsatt till inre fond	-236 268	-236 268
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 161	33 066
	6 191 596	5 961 472
I årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	90 474	30 781
	90 474	30 781
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-670 219	-863 047
El	-186 236	-124 377
Uppvärmning	-746 399	-671 842
Vatten	-301 295	-279 290
Renhållning	-142 309	-113 366
TV, bredband, iptelefoni	-55 926	-54 610
Förvaltningskostnader	-496 632	-400 203
Försäkringar	-85 772	-81 462
Fastighetsskatt	-176 379	-168 609
Övriga driftskostnader	-37 776	-38 241
	-2 898 942	-2 795 046
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-512 958	-358 385
	-512 958	-358 385
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 625	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-23 807	-22 133
Kostnader överlåtelse och panter	-23 219	-34 851
Föreningsverksamhet	-8 238	-9 238
Kontorsutrustning och -material	-4 736	-4 395
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-265	0
Konsulter	-25 950	0
Förbrukningsinventarier	-32 473	-2 996
Medlemsavgifter HSB	-34 300	-34 300
Arrende, hyra, leasing	-31 105	-24 360
	-196 717	-143 774
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-63 800	-58 700
Löner för anställda	-177 791	-326 045
Vicevårdsarvode	-6 000	0
Övriga arvoden	-2 720	-6 536
Revisionsarvode	-3 000	-2 500
Sociala avgifter	-31 377	-80 449
Uttagsskatt	0	-104 058
	-284 689	-578 288
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 487 213	-1 470 379
Markanläggningar	-13 370	-13 370
	-1 500 583	-1 483 749

Mo Ny
Hö 20
V6
Gef 20

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2060

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

58 294 648

56 723 898

Årets investering byggnader (år 2023 laddstolpar)

67 400

1 570 750

Ingående anskaffningsvärde mark

341 766

341 766

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

333 131

333 131

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

59 036 945

58 969 545

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-12 198 919

-10 728 540

Årets avskrivningar byggnader

-1 487 213

-1 470 379

Ingående avskrivningar markanläggningar

-14 480

-1 110

Årets avskrivningar markanläggningar

-13 370

-13 370

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-13 713 982

-12 213 399

Utgående redovisat värde

45 322 963

46 756 146

Redovisade värden byggnader

44 675 916

46 095 729

Redovisade värden mark

341 766

341 766

Redovisade värden markanläggningar

305 281

318 651

Fastighetsbeteckning: Tidlösan 1 och Tidlösan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	58 000 000	16 400 000	74 400 000	74 400 000
		58 000 000	16 400 000	74 400 000	74 400 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 855 600	44 855 600
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	44 855 600	44 855 600

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

9 379

42 870

Övrig skattefordran

80 614

87 603

Övriga kortfristiga fordringar (moms)

14 871

0

104 864

130 473

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

89 866

84 853

Förutbetalad kabel-TV och bredband

10 863

10 477

Upplupna ränteintäkter

19 633

4 578

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 480

0

131 842

99 908

MO

VG
B.D
26

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-27	2 000 000	2 000 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-26	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-09	1 000 000	0
			4 000 000	3 000 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto	919 347	1 455 337
Sparbanken Skåne företagskonto	4 349	1 589
	923 696	1 456 926

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		3,25%	2025-04-16	652 500	70 000
SBAB Bank AB		4,35%	2025-09-10	652 500	70 000
SBAB Bank AB		4,32%	2025-09-10	8 750 000	200 000
SBAB Bank AB		2,68%	2027-09-16	8 750 000	200 000
SBAB Bank AB		1,18%	2024-05-15	8 900 000	200 000
SBAB Bank AB	2024-01-11	4,86%	2024-10-11	9 475 000	100 000
SBAB Bank AB	2024-01-17	4,86%	2024-07-17	864 148	20 000
Stadshypotek AB		0,98%	2024-09-01	1 385 052	30 000
				39 429 200	890 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 265 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 540 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 20 624 200
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **21 164 200**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,25%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 560 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 34 979 200
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 401 953	1 446 044
Avsättning	236 268	236 268
Uttag	-239 338	-280 359
	1 398 883	1 401 953

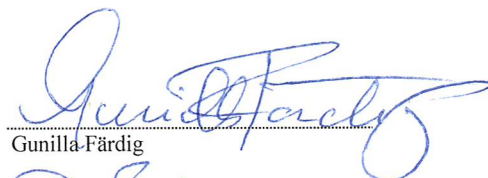
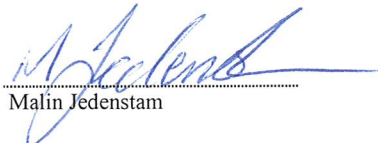
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	104 058
Personalens källskatt	5 019	4 970
Arbetsgivaravgifter	2 041	2 069
Övriga kortfristiga skulder	0	5 494
	7 060	116 591

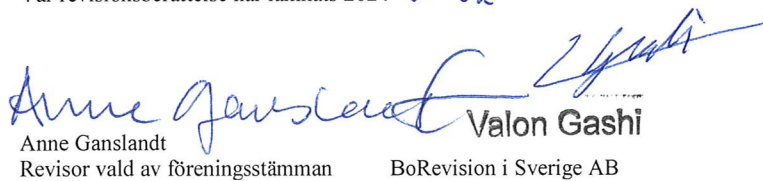
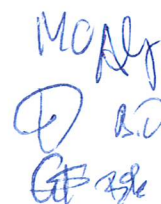
17 MO ALG
 V6
 BD
 BB

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	43 681	43 681
Upplupna sociala avgifter	13 724	13 724
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	195 295	173 253
Upplupna räntekostnader	56 942	58 741
Upplupen revision	12 000	11 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror	508 574	524 510
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 784
	830 216	843 943
Not 19 EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Fastigo	3 858	6 762

Ystad 2024-04-03


Björn Ekstrand
Börje Dahlgren
Gunilla Färdig
Mikaela Olofsson
Malin Jedenstam
Tommy Eynell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-02


Anne Ganslandt
Revisor vald av föreningsstämmanValon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Möte
D 20
GF 296

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tidlösan i Ystad för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

VG

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tidlösan i Ystad för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

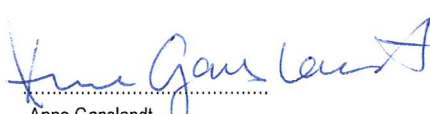
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Ystad den 02/05/2024


Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anne Ganslandt
Av föreningen vald revisor

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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.