



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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	Förvävsdatum	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. 2025-12-31.

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	Ledamot
Gunilla Färdig	Ledamot
Sami Amini	Ledamot
Mikaela Olofsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Hansdotter och Malin Jedenstam.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Lisbeth Larsson vald av föreningen, 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.

Anställd vicevärd har varit Kaj Hansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-17. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 2024-01-25.

2024. Förbättrat alla ytterområdena med att klippa ner häckar samt tagit bort befintlig häck utmed vår parkering. Planterat nya buskar och stensatt detta. Staketet mot Beijersgatan är ersatt med ett nytt. I och med att vi justerade vår värmecentral, bytade vi ut alla termostater på våra element i hus 8, samt bytat alla termostater i trapporna i hus 2-4-6. I hus 6 har vi satt en automatisk dörröppnare ner till cykelkällaren. Vi har även bytat en tvättmaskin i Tvättstuga 2. Vi har utökat vårt cykelförråd i hus 8 med ännu ett rum. Vi har dessutom fått gjort en elsäkerhetsbesiktning på våra fastigheter.

Tidigare utförda åtgärder:

Årtal	Åtgärd
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.
2024	Injustering av värmecentral.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Asfaltering av parkering och gångbanor.
2026	Fasadförbättring.
2027	Stamspolning, antal lägenheter
2028	Omläggning asfalt, parkeringsplats och gångbanor
2029	Målning, entréparti, trapphus och dörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	165	298	261	332	259
Skuldsättning, kr/kvm	5 802	5 932	6 066	6 180	6 314
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 876	6 008	6 142	6 278	6 414
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	224	186	161	161	154
Årsavgifter, kr/kvm	980	942	906	906	897
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	99	101
Totala intäkter, kr/kvm	977	942	899	896	874
Nettoomsättning, tkr	6 462	6 192	5 961	5 947	5 826
Resultat efter finansiella poster, tkr	-713	-31	-102	39	-82
Soliditet, %	16	17	17	17	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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade reparation och fjärrvärme kostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 156 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 4%. 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	3 537 508	0	-18 698	3 518 810
S:a bundet eget kapital, kr	4 192 008	0	-18 698	4 173 310
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 448 024	-30 967	18 698	4 435 754
Årets resultat, kr	-30 967	30 967	-712 944	-712 944
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 417 057	0	-694 246	3 722 810
S:a eget kapital, kr	8 609 065	0	-712 944	7 896 120

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 287 000 kr samt ianspråktagande skett med 305 698 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	4 417 056
Årets resultat, kr	-712 944
Reservation till underhållsfond, kr	-287 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	305 698
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 722 810

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 722 810

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 461 875	6 191 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 663	90 474
Summa Rörelseintäkter		6 493 538	6 282 062

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 850 163	-3 383 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 791	-217 059
Personalkostnader	Not 6	-394 707	-292 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 501 332	-1 500 583
Summa Rörelsekostnader		-5 951 993	-5 393 881

Rörelseresultat

541 545 888 182

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137 681	90 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 392 170	-1 009 309
Summa Finansiella poster		-1 254 489	-919 149

Resultat efter finansiella poster

-712 944 -30 967

Resultat före skatt

-712 944 -30 967

Årets resultat

-712 944 -30 967

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	43 821 631	45 322 963
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		715 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		44 536 631	45 322 963

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

44 537 131 45 323 463

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	0
Aktuell skattefordran		76 063	80 614
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	11 271	47 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	174 467	131 842
Summa Kortfristiga fordringar		263 234	259 706

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 244 958	923 696
Summa Kassa och bank		1 244 958	923 696

Summa Omsättningstillgångar

4 508 192 5 183 402

Summa Tillgångar

49 045 323 50 506 865



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

654 500

654 500

Fond för yttre underhåll

3 518 810

3 537 508

*Summa Bundet eget kapital***4 173 310****4 192 008***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 435 754

4 448 024

Årets resultat

-712 944

-30 967

*Summa Fritt eget kapital***3 722 810****4 417 056**

Summa Eget kapital

7 896 120**8 609 064**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13

27 475 052

18 265 000

*Summa Långfristiga skulder***27 475 052****18 265 000***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

11 089 148

21 164 200

Leverantörsskulder

204 606

232 443

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

1 428 438

1 405 943

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

951 959

830 216

*Summa Kortfristiga skulder***13 674 151****23 632 801**

Summa Skulder

41 149 203**41 897 801**

Summa Eget kapital och skulder

49 045 323**50 506 865**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	541 545	888 182
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 501 332	1 500 583
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 501 332	1 500 583
------------------	------------------

Erhållen ränta

146 714	75 105
---------	--------

Erlagd ränta

-1 330 507	-1 011 108
------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

859 084	1 452 762
----------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-35 561	8 730
--	---------	-------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	54 738	-25 698
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

19 177	-16 967
---------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

878 261	1 435 794
----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-715 000	-67 400
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-715 000	-67 400
---	-----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-865 000	-890 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-865 000	-890 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-701 739	478 394
-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	4 946 696	4 468 302
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 244 958	4 946 696
-------------------------------------	------------------	------------------



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	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 432 528	6 185 208
	Hyror lokaler	9 540	10 380
	Hyror garage och parkeringsplatser	224 800	221 600
	Hyror förbrukningsbaserad	13 463	7 915
	Övriga primära intäkter	32 213	17 153
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 712 544	6 442 257
	Hysesbortfall	-14 400	-14 400
	Avsatt till inre fond	-236 268	-236 268
	<i>Summa</i>	-250 668	-250 668
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 461 875	6 191 588

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	31 663	90 474
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	31 663	90 474

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-220 360	-213 607
	Snö och halk-bekämpning	-46 529	-50 326
	Reparationer	-911 628	-670 219
	Planerat underhåll	-305 698	-512 958
	Ei	-170 102	-186 236
	Uppvärmning	-941 255	-746 399
	Vatten	-375 492	-301 295
	Sophämtning	-155 596	-142 309
	Fastighetsförsäkring	-90 831	-85 772
	Kabel-TV och bredband	-206 100	-55 926
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-180 930	-176 379
	Förvaltningsavtalskostnader	-215 218	-217 734
	Övriga driftkostnader	-30 424	-24 153
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 850 163	-3 383 313

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-31 105
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-32 473
	Administrationskostnader	-51 601	-37 714
	Extern revision	-16 750	-12 625
	Konsultkostnader	-15 394	-31 914
	Medlemsavgifter	-42 463	-35 300
	Föreningsverksamhet	-2 025	-1 300
	Övriga förvaltningskostnader	-77 558	-34 627
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-205 791	-217 059

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-62 700	-63 800
	Revisionsarvode	-2 500	-3 000
	Övriga arvoden	-84 640	-8 720
	Löner och övriga ersättningar	-177 128	-177 791
	Sociala avgifter	-38 410	-30 635
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 592	-742
	Övriga personalkostnader	-27 738	-8 238
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-394 707	-292 927

Eventuellförpliktser Fastigo 2024, 5235 kr

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 487 962	-1 487 213
	Avskrivning på markanläggning	-13 370	-13 370
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 501 332	-1 500 583

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 362 048	58 294 648
	Ingående anskaffningsvärde mark	341 766	341 766
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	333 131	333 131
	Årets investeringar	0	67 400
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 036 945	59 036 945
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 713 982	-12 213 399
	Årets avskrivningar	-1 501 332	-1 500 583
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 215 314	-13 713 982
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 821 631	45 322 963
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 400 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	74 400 000	74 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	0	23 000
	Övriga fordringar	11 271	24 250
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 271	47 250
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	98 041	89 866
	Upplupna ränteintäkter	10 600	19 633
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 826	22 343
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	174 467	131 842
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	4 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	4 000 000

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 237 386	919 347
	Bankkonto 7	7 572	4 349
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 244 958	923 696

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB Bank AB	3,25%	2025-04-16
	SBAB Bank AB	4,35%	2025-09-10
	SBAB Bank AB	4,32%	2025-09-10
	SBAB Bank AB	2,68%	2027-09-16
	Stadshypotek AB	2,86%	2027-09-01
	Stadshypotek AB	2,92%	2028-09-30
	Stadshypotek AB	2,92%	2028-09-30
	SBAB Bank AB	3,0%	2026-11-09
	SBAB Bank AB	3,93%	2025-07-17
		38 564 200	890 000

Långfristig del	27 475 052
Nästa års amortering av långfristig skuld	530 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 559 148
Kortfristig del	11 089 148
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	3,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	3 366	0
	Källskatt	7 060	7 060
	Inre fond	1 418 012	1 398 883
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 428 438	1 405 943

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	538 594	508 574
	Upplupna räntekostnader	118 605	56 942
	Övriga upplupna kostnader	294 760	264 700
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	951 959	830 216

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.



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 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 revisionsred 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 revisionsred 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, 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.



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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisbeth Larsson
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 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.

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Tidlösan i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN EKSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:37:51



MIKAELA OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 14:21:47



TOMMY EVNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 17:23:28



GUNILLA FÄRDIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 17:51:06



BÖRJE DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 19:46:09



SAMI AMINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:31:52



LISBETH LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:14:00



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:47:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Tidlösan i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISBETH LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:37:01



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:41:28

