



# ÅRSREDOVISNING

2024



# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 2, org.nr 769637-9291, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Brf Tegelbruket Närlunda 2 bildades 3 oktober 2019 och är ett privatbostadsföretag. I maj 2020 förvärvade föreningen fastigheten, inklusive marken, Helsingborg Närlunda Västra 31 av Helsingborgshem och har därefter upplåtit 32 bostadsrättslägenheter med inflyttning 14 maj 2020. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Närlundavägen 6.

I föreningen upplåter man 32 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 365 kvm. I föreningen finns även 22 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök,	4 st
3 rum & kök,	28 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Underhåll*

Besiktning av fastigheten har gjorts av HSB Skåne och i samband med den har föreningens underhållsplan uppdaterats. Föreningen har ett avtal med HSB Skåne om underhåll- och investeringsplan.

För de närmsta tio åren planeras takbyte.

### *Ekonomi*

Årets resultat blev 310 217 kr. Den 31 december 2024 hade föreningen 1 567 641 kr i likvida medel. Den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 6 %.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Förändring av eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	43 320 000	469 616	-710 437	215 648
Disposition enligt stämmobeslut			215 648	-215 648
Till fond för yttre underhåll		300 000	-300 000	
Årets resultat				310 217
<b>Vid årets slut</b>	<b>43 320 000</b>	<b>769 616</b>	<b>-794 789</b>	<b>310 217</b>

### Medlemsinformation

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46. Ordinarie föreningsstämma hölls 15 maj 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Peter Fridolf  
Helene Persson  
Behzad Javadi  
Denis Boric  
Simon Svensson

Revisor har varit Ben M-Heidari.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 062	1 898	1 757	1 722
Årets resultat, tkr	310	216	140	167
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	10	42	53	75
Soliditet, %	64	64	63	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	834	772	715	701
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	87	82	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	326	294	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	10 070	10 230	10 391	10 539
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	10 070	10 230	10 391	10 539
Räntekänslighet %	12	13	-	-
Sparande, kr/kvm	292	288	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	21 720	24 634	23 794

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 2 365 kvm.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (2023) som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanserat resultat	-794 789
Årets resultat	310 217
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-484 572</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 061 684	1 897 692
Övriga rörelseintäkter	3	305 856	320 852
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 367 540</b>	<b>2 218 544</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	4	-1 068 989	-1 054 194
Övriga externa kostnader	5	-105 177	-106 317
Personalkostnader och arvoden	6	-64 126	-42 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-379 975	-379 975
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 618 267</b>	<b>-1 582 511</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>749 273</b>	<b>636 033</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		21 203	19 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 259	-439 497
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-439 056</b>	<b>-420 385</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>310 217</b>	<b>215 648</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>310 217</b>	<b>215 648</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>310 217</b>	<b>215 648</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	7		
Byggnader och mark		66 155 884	66 531 909
Inventarier, verktyg och installationer		4 200	8 150
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 160 084</b>	<b>66 540 059</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 160 084</b>	<b>66 540 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		36 963	36 574
Övriga fordringar		40	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 896	91 103
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>128 899</b>	<b>127 677</b>
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>1 567 641</b>	<b>1 252 873</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 696 540</b>	<b>1 380 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 856 624</b>	<b>67 920 609</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		43 320 000	43 320 000
Fond för yttre underhåll		769 616	469 616
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 089 616</b>	<b>43 789 616</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-794 789	-710 437
Årets resultat		310 217	215 648
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-484 572</b>	<b>-494 789</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 605 044</b>	<b>43 294 827</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	15 595 000	19 820 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 595 000</b>	<b>19 820 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 220 000	4 375 000
Leverantörsskulder		90 511	107 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 069	323 768
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 656 580</b>	<b>4 805 782</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 856 624</b>	<b>67 920 609</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	310 217	215 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	379 975	379 975
	<u>690 192</u>	<u>595 623</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>690 192</b>	<b>595 623</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 222	-21 760
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 798	48 540
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>694 768</b>	<b>622 403</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Inköp inventarier	-	-7 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-7 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-380 000	-380 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-380 000</b>	<b>-380 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>314 768</b>	<b>235 403</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 252 873</b>	<b>1 017 470</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 567 641</b>	<b>1 252 873</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120
-Inventarier, verktyg och installationer	Rak	5

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker med 50 kr per BOA enligt föreningens stadgar. När underhållsplan upprättats kommer reservering ske på basis av föreningens underhållsplan.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 971 792	1 825 632
Hyror	89 892	72 060
<b>Summa</b>	<b>2 061 684</b>	<b>1 897 692</b>

I årsavgifterna ingår värme, vatten och TV-avgift.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga intäkter	2 494	50 704
Vidaredebiterade kostnader (Helsingborgshem)	303 362	270 148
<b>Summa</b>	<b>305 856</b>	<b>320 852</b>

I posten övriga intäkter 2023 ingick bland annat utbetalning av elstöd med 40 568 kr.

## Not 4 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
EI	130 806	109 436
Uppvärmning	421 095	385 981
Vatten	218 030	200 832
Renhållning	47 722	63 890
Fastighetsservice	135 597	85 304
Försäkring	34 004	29 910
Kommunikation	10 452	9 844
Löpande underhåll	71 283	42 727
Planerat underhåll	-	126 270
<b>Summa</b>	<b>1 068 989</b>	<b>1 054 194</b>

I posten planerat underhåll 2023 ingår upprättande av underhållsplan.

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvode revisorer	8 625	5 500
Förvaltningskostnader	91 012	100 649
Medlemsverksamhet	5 540	168
<b>Summa</b>	<b>105 177</b>	<b>106 317</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk förvaltning, kreditupplysningar, diverse inköp, kostnader för stämma och övriga administrativa tjänster.

## Not 6 Anställda samt arvode- och lönekostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	51 700	33 850
Sociala avgifter	12 426	8 175
<b>Summa</b>	<b>64 126</b>	<b>42 025</b>

Utbetalning av arvode sker en gång per år efter stämman. Ingen reservation är gjord för perioden från stämman till årets slut.

## Not 7 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 123 017	45 123 017
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 123 017	45 123 017
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 363 091	-987 066
Årets avskrivningar	-376 025	-376 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 739 116	-1 363 091
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	22 771 983	22 771 983
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	22 771 983	22 771 983
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>66 155 884</b>	<b>66 531 909</b>
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	43 383 901	43 759 926
Mark	22 771 983	22 771 983

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år.

### Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 750	19 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 750	19 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 600	-7 650
Årets avskrivningar	-3 950	-3 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 550	-11 600
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 200</b>	<b>8 150</b>

**Taxeringsvärden på fastigheter**

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Hyreshus bostäder	47 000 000	9 400 000	<b>56 400 000</b>
<b>Summa</b>	<b>47 000 000</b>	<b>9 400 000</b>	<b>56 400 000</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Handelsbanken	1 567 641	1 252 873
<b>Summa</b>	<b>1 567 641</b>	<b>1 252 873</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Nordea	1,00 %	2025-04-16	2025-04-16	7 960 000	8 080 000
Nordea	1,30 %	2028-04-19	2028-04-19	7 865 000	8 005 000
Stadshypotek	3,84 %	2026-04-30	2026-04-30	3 995 000	4 055 000
Stadshypotek	2,75 %	2027-04-30	2027-04-30	3 995 000	4 055 000
<b>Summa</b>				<b>23 815 000</b>	<b>24 195 000</b>
varav kortfristig del				<b>8 220 000</b>	<b>4 375 000</b>
varav långfristig del				<b>15 595 000</b>	<b>19 820 000</b>

Beräknad amortering för nästa år samt lån som ska sättas om nästa räkenskapsår är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 21 915 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

**Ställda säkerheter**

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Uttagna pantbrev i fastighet	25 495 000	25 495 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>25 495 000</b>	<b>25 495 000</b>



## **Digitala underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Peter Fridolf  
ordförande

Helene Persson

Behzad Javadi

Denis Boric

Simon Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Ben M-Heidari  
auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557545749847

## Dokument

900 Tegelbruket Närlunda 2 ÅR 2024.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2025-05-02 13:46:35 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2025-05-05 07:50:48 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Peter Fridolf (PF)  
peterfridolf@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER FRIDOLF"  
Signerade 2025-05-02 14:52:16 CEST (+0200)

Helene Persson (HP)  
hel1ehbg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anette Helene Persson"  
Signerade 2025-05-04 05:46:20 CEST (+0200)

Behzad Javadi (BJ)  
b3hhi\_89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BEHZAD JAVADI"  
Signerade 2025-05-02 14:33:29 CEST (+0200)

Simon Svensson (SS)  
simon.svensson1992@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SIMON SVENSSON"  
Signerade 2025-05-02 16:26:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545749847

Denis Boric (DB)  
*boric.denis@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Denis Boric"  
Signerade 2025-05-02 21:46:29 CEST (+0200)*

Ben Mahajerzadeh Heidari (BMH)  
*ben.heidari@fineasity.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN  
MAHAJERZADEH-HEIDARI"  
Signerade 2025-05-05 07:50:48 CEST (+0200)*

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



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 2

Org.nr 769637-9291

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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 revisionsmed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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.

Helsingborg den 5 maj 2025

---

Ben M-Heidari  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557545844908

## Dokument

RBBostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 2  
240101-241231  
Huvuddokument  
3 sidor  
*Startades 2025-05-05 07:49:48 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)*  
*Färdigställt 2025-05-05 07:50:22 CEST (+0200)*

## Initierare

Blikk e-Signatur (Be)  
Blikk Sverige AB  
Org. nr 559093-8345  
*no-reply@blikk.se*

## Signerare

Ben Heidari (BH)  
FinEasity AB  
*Personnummer 199111171790*  
*ben.heidari@fineasity.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"*  
*Signerade 2025-05-05 07:50:22 CEST (+0200)*

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



# ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.









**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne