



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Närheten i Tingsryd

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Närheten i Tingsryd med säte i Tingsryd org.nr. 716403-8296 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tingsryd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Närheten 2		1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 616
Totalt 32 objekt		2 616

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 18 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Persson	Ordförande	2024-01-01
Benny Carl-Bert Runesson	Ledamot	2024-01-01
Bertil Qvicklund	Ledamot	2024-01-01
Zinita Gustafsson	Ledamot	2024-01-01
Aster Boberg Menghestu	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Per Persson & Benny Carl-Bert Runesson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Benny Carl-Bert Runesson, Per Persson, Bertil Qvicklund och Zinita Gustafsson.

Revisorer har varit: Kaj Fransson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Gunvor Barrdahl (sammankallande) och Kaj Fransson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8,8% 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 2024-06-18.

Vi har påbörjat arbete med hjälp av energikonsult rörande vår ventilation och värmesystem.

Befintlig ventilationsanläggning börjar dras med dyra reparationskostnader så vi undersöker kostnader för installation av nytt system.

Legalet systemet för befintlig golvvärme har vi behövt byta i en del lägenheter då de helt slutat fungera.

Återföring av nedskrivning

Sedan nedskrivningen av föreningens fastighet gjordes på 1990-talet, har föreningens fastighet stigit i värde.

Nedskrivningen har därför återförts 2024. Detta påverkar årets resultat positivt med 4 570 567 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008-2009	Fasadmålning.
2010	Ventilationsfläktar med värmeåtervinning.
2014	Nya garageportar.
2017	Installation av bredband.
2020	Energideklaration och OVK
2021-2022	Renovering av fasaden.
2022	Renovering av garagetrösklar.
2022	Byte gatubelysning till lågenergilampor.
2023	Underhåll av taken.
2023	Byte av trasiga pannor vilket medfört inköp av en del nya pannor.
2023	Plattläggning och renovering vid föreningens lekplats.
2023	Förflyttning av en parkeringsplats samt utökande med en plats med tillhörande asfaltering.
2023	Inköp av hjärtstartare med tillhörande installation och utbildning.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder de närmaste 5 åren

Årtal	Åtgärd
2025	Omläggning asfalt körbar
2025	Värme och ventilation påbörjas.
2030	Eventuellt asfaltering varmvattenberedare (om det inte blir klart inom projektet osv)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	257	271	345	348	342
Skuldsättning, kr/kvm	3 188	3 203	3 219	3 234	3 249
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 188	3 203	3 219	3 234	3 249
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	53	37	42	45	45
Årsavgifter, kr/kvm	671	648	608	608	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	96	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	673	654	634	645	643
Nettoomsättning, tkr	1 760	1 705	1 658	1 688	1 682
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 520	-270	335	557	597
Soliditet, %	58	47	47	45	44

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.

I Årsavgift ingår ej el , värme , bredband & tv.

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.

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	2 124 986	0	0	2 124 986
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 920 154	0	124 000	3 044 154
S:a bundet eget kapital, kr	5 045 140	0	124 000	5 169 140
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 805 886	-270 325	-124 000	2 411 561
Årets resultat, kr	-270 325	270 325	4 520 285	4 520 285
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 535 561	0	4 396 285	6 931 846
S:a eget kapital, kr	7 580 701	0	4 520 285	12 100 986

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 535 561
Årets resultat, kr	4 520 285
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 931 846

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 931 846

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	1 759 894	1 704 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 092
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 759 894	1 710 668
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-649 438	-559 294
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-453 321
Övriga externa kostnader	Not 6	-154 824	-170 398
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-77 547	-54 263
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	3 848 427	-525 753
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		2 966 618	-1 763 028
RÖRELSERESULTAT		4 726 512	-52 360
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 530	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 757	-218 081
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-206 227	-217 965
ÅRETS RESULTAT		4 520 285	-270 325

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 612 770	13 740 343
Inventarier och installationer	Not 10	288 000	312 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 900 770	14 052 343
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 901 270	14 052 843
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-185	-181
Avräkningskonto HSB		1 237 656	2 133 434
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 680	3 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	134 174	91 986
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 382 325	2 229 139
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 400 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 400 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 782 325	2 229 139
SUMMA TILLGÅNGAR		20 683 595	16 281 982

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 124 986

2 124 986

Fond för yttre underhåll

3 044 154

2 920 154

Summa bundet eget kapital

5 169 140

5 045 140

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 411 561

2 805 886

Årets resultat

4 520 285

-270 325

Summa fritt eget kapital

6 931 846

2 535 561

Summa eget kapital**12 100 986****7 580 701**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

5 000 000

8 340 000

Summa långfristiga skulder

5 000 000

8 340 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 340 000

40 000

Leverantörsskulder

15 737

126 965

Aktuell skatteskuld

Not 16

10 942

7 612

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

11 977

7 722

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

203 953

178 982

Summa kortfristiga skulder

3 582 609

361 281

Summa skulder**8 582 609****8 701 281****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****20 683 595****16 281 982**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 726 512	-52 360
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	-3 848 427	525 753
	878 085	473 393
Erhållen ränta	79	116
Erlagd ränta	-217 757	-233 427
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	660 407	240 082
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 513	-15 792
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-78 672	3 358
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	544 222	227 648
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 000	-40 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-40 000	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	504 222	187 648
Likvida medel vid årets början	2 133 434	1 945 786
Likvida medel vid årets slut	2 637 656	2 133 434
	504 222	187 648

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

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:	25 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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	944 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 653 516	1 621 200
Årsavgift vatten	102 381	74 188
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 012	9 190
Övriga primära intäkter och ersättningar	-15	-2
	1 759 894	1 704 576

I Årsavgift ingår vatten som debiteras efter förbrukning.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	6 092
	0	6 092

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-106 274	-104 339
El	-29 473	-28 274
Vatten	-108 080	-68 337
Renhållning	-127 008	-110 410
Serviceavtal	-69 533	-66 330
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-19 560	-18 763
Försäkringar	-65 284	-54 403
Fastighetsskatt	-121 537	-106 065
Övriga driftskostnader	-2 690	-2 373
	-649 438	-559 294

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tak	0	-332 465
Underhåll mark och utemiljö	0	-120 856
	0	-453 321

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 806	-11 540
Övriga förvaltningskostnader	-94 590	-93 689
Kostnader överlåtelse och panter	-4 583	-11 604
Föreningsverksamhet	-2 876	-1 752
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-2 100
Konsulter	-5 250	0
Förbrukningsinventarier	-8 250	-27 125
Medlemsavgifter HSB	-18 640	-17 068
Stämma och styrelse	-4 830	-5 520
Arrende, hyra, leasing	-1 000	0
	-154 824	-170 398

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-53 900	-34 728
Vicevärdsarvode	-10 000	-10 000
Övriga arvoden	-2 500	-1 250
Revisionsarvode	-1 875	-1 375
Sociala avgifter	-9 272	-6 910
	-77 547	-54 263

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-698 140	-501 753
Installationer och inventarier	-24 000	-24 000
Återföring av tidigare nedskrivning av byggnader	4 570 567	0
	3 848 427	-525 753
Återföring av tidigare nedskrivning är en jämförelsepost av engång karaktär		

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 30 089 101 30 089 101

Ingående anskaffningsvärde mark 656 100 656 100

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 30 745 201 30 745 201**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -7 863 724 -7 361 971

Omklassificering från nedskrivning -4 570 567 0

Årets avskrivningar byggnader -698 140 -501 753

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -13 132 431 -7 863 724

Nedskrivning byggnader 0 -9 141 134

Utgående redovisat värde 17 612 770 13 740 343

Redovisade värden byggnader 16 956 670 13 084 243

Redovisade värden mark 656 100 656 100

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1990	11 405 000	4 800 000	16 205 000	14 142 000
		11 405 000	4 800 000	16 205 000	14 142 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 041 000	26 041 000
varav i eget förvar	-7 628 000	-7 628 000
Summa ställda säkerheter	18 413 000	18 413 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden 480 000 480 000

Utgående anskaffningsvärden 480 000 480 000

Ingående avskrivningar -168 000 -144 000

Årets avskrivningar -24 000 -24 000

Utgående avskrivningar -192 000 -168 000

Utgående redovisat värde 288 000 312 000

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500 500**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 3 970 3 900

Övrig skattefordran 6 710 0

10 680 3 900**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring 69 201 65 284

Upplupen intäkt el, värme, vatten 34 401 5 822

Upplupna ränteintäkter 11 451 0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 19 121 20 880

134 174 91 986

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-05-01	700 000	0
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-04-03	700 000	0
			1 400 000	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,81%	2027-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB		0,81%	2025-12-01	3 340 000	40 000
				8 340 000	40 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

40 000

Lån som ska konverteras inom ett år

3 300 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 340 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,61%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

160 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

8 140 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	10 941	7 603
Slutskatteskuld föregående år	1	9
	10 942	7 612

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	11 977	7 722
	11 977	7 722

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	22 775	22 775
Upplupna sociala avgifter	7 156	7 156
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	9 421	2 938
Upplupen revision	13 261	11 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	151 340	134 783
	203 953	178 982

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Per Persson

Benny Carl-Bert Runesson

Bertil Qvicklund

Aster Boberg Menghestu

Zinita Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kaj Fransson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Närheten i Tingsryd, org.nr. 716403-8296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Närheten i Tingsryd för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 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 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. 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 Närheten i Tingsryd för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kaj Fransson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Närheten i Tingsryd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 18:08:41



BENNY CARL-BERT RUNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:19:27



ASTER BOBERG MENGHESTU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:51:31



BERTIL QVICKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:33:14



ZINITA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 18:11:22



KAJ FRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:20:27



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:53:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Närheten i Tingsryd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAJ FRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:23:07



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:52:49



HSB – där möjligheterna bor

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.