



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.



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 hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 1, org.nr 769637-3971, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Tegelbruket Närlunda 1 bildades 3 april 2019 och är ett privatbostadsföretag. I januari 2020 förvärvade föreningen fastigheten Helsingborg Närlunda Västra 32, inklusive marken, av Helsingborgshem och har därefter upplåtit 32 bostadsrättslägenheter med inflyttning 16 januari och 23 januari 2020. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Närlundavägen 10.

I föreningen upplåter man 32 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 365 kvm. I föreningen finns även 23 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.

Föreningen ingår i Närlunda Västra avloppts samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning utförd av HSB Skåne i juli 2024. Föreningen har en uppdaterad underhålls- och investeringsplan via HSB Skåne.

Dessutom 5-års besiktning av Peab, besiktningsman 4-5/12

Under året har en vattenskada åtgärdats. OVK genomfördes vecka 12. Gräsmattan har toppdressats och fått litet extra gödning och gräsfrö.

För de närmsta tio åren planeras takbyte.

Ekonomi

Årets resultat blev -41 427 kr. Den 31 december 2024 hade föreningen 1 020 973 kr i likvida medel. Årsavgiften höjdes med 5 % den 1 januari 2024. Den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 7%.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har två bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 48. Ordinarie föreningsstämma hölls 2 juni 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Kristine Norman

Jessica Brdar

Kenny Nguyen

Linda Nguyen

Oscar Kacprzak

Auktoriserad revisor har varit Per Jacobsson från KPMG.

En gemensam städdag genomfördes 30/6 och glöggmingel i vår gemensamma lokal 1/12.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 979	1 887	1 734	1 695
Årets resultat, tkr	-41	178	101	182
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-140	19	99	87
Soliditet (%)	64	64	64	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	802	764	701	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	95	93	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	191	167	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	9 868	10 028	10 188	10 348
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	9 868	10 028	10 188	10 348
Räntekänslighet %	12	13	-	-
Sparande, kr/kvm	231	241	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	21 019	-	25 019	26 622

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 %

Under året har två överlåtelser skett (enligt inflyttningsdatum).

Upplysning vid förlust

Föreningen höjde årsavgifterna 1 januari 2025 med 7 % vilket ger ökade intäkter med ca 133 000 kr.

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	42 065 000	373 703	182 921	178 176
Disposition enligt stämmobeslut			178 176	-178 176
Från fond för yttre underhåll		-201 549	201 549	
Till fond för yttre underhåll		300 000	-300 000	
Årets resultat				-41 427
Vid årets slut	42 065 000	472 154	262 646	-41 427

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanserat resultat	262 646
Årets resultat	-41 427
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	221 219

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 979 346	1 887 284
Övriga rörelseintäkter	3	10 038	52 448
Summa rörelseintäkter		1 989 384	1 939 732
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	4	-956 429	-705 790
Övriga externa kostnader	5	-109 990	-117 108
Personalkostnader och arvoden	6	-66 090	-60 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-386 820	-386 820
Summa rörelsekostnader		-1 519 329	-1 270 403
Rörelseresultat		470 055	669 329
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		18 055	17 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 537	-508 514
Summa finansiella poster		-511 482	-491 153
Resultat efter finansiella poster		-41 427	178 176
Resultat före skatt		-41 427	178 176
Årets resultat		-41 427	178 176

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	7		
Byggnader och mark		65 368 185	65 747 646
Inventarier, verktyg och installationer		4 810	12 170
Summa materiella anläggningstillgångar		65 372 995	65 759 816
Summa anläggningstillgångar		65 372 995	65 759 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 030	34 004
Summa kortfristiga fordringar		35 030	34 004
Kassa och bank	8	1 020 973	1 023 286
Summa omsättningstillgångar		1 056 003	1 057 290
SUMMA TILLGÅNGAR		66 428 998	66 817 106

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		42 065 000	42 065 000
Fond för yttre underhåll		472 154	373 703
Summa bundet eget kapital		42 537 154	42 438 703
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		262 646	182 921
Årets resultat		-41 427	178 176
Summa fritt eget kapital		221 219	361 097
Summa eget kapital		42 758 373	42 799 800
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,10	11 479 632	19 448 100
Summa långfristiga skulder		11 479 632	19 448 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,10	11 858 088	4 268 076
Leverantörsskulder		62 948	74 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269 957	226 232
Summa kortfristiga skulder		12 190 993	4 569 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 428 998	66 817 106

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-41 427	178 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	386 821	386 820
	<u>345 394</u>	<u>564 996</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	345 394	564 996
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 026	-4 094
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31 775	17 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 143	577 937
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-378 456	-378 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-378 456	-378 456
Årets kassaflöde	-2 313	199 481
Likvida medel vid årets början	1 023 286	823 805
Likvida medel vid årets slut	1 020 973	1 023 286

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Erlagd ränta	-529 537	-508 514
Erhållen ränta	18 055	17 361
Summa	-511 482	-491 153

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

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
-Om/tillbyggnad	Rak	10
-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 på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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	1 896 672	1 806 384
Hyror	82 674	80 900
Summa	1 979 346	1 887 284

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga avgifter	10 038	10 512
Övriga intäkter	-	41 936
Summa	10 038	52 448

I övriga intäkter föregående år ingår främst utbetalning av elstöd från Skatteverket med 33 149 kr.

Not 4 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
EI	79 400	92 428
Uppvärmning	223 261	204 219
Vatten	147 942	97 555
Renhållning	60 767	71 277
Fastighetservice	132 885	136 615
Försäkring	34 004	29 910
Kommunikation	4 936	3 351
Löpande underhåll	71 685	31 180
Planerat underhåll	201 549	39 255
Summa	956 429	705 790

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvode revisorer	20 050	23 500
Förvaltningskostnader	84 736	85 089
Medlemsverksamhet	5 204	8 519
Summa	109 990	117 108

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

Not 6

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	52 500	48 000
Sociala avgifter	13 590	12 685
Summa	66 090	60 685

Arvode till styrelsen betalas ut en gång per år. Senaste utbetalning är gjord i juni 2024. Ingen reservation är gjord i bokslutet för perioden juli - december 2024.

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	44 903 911	44 903 911
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	44 903 911	44 903 911
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 511 530	-1 132 069
Årets avskrivningar	-379 460	-379 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 890 990	-1 511 530
Ingående anskaffningsvärde mark	22 355 264	22 355 265
Utgående redovisat värde byggnader och mark	65 368 185	65 747 646
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	43 012 921	43 392 382
Mark	22 355 264	22 355 264

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

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	47 000 000	9 400 000	56 400 000
Summa	47 000 000	9 400 000	56 400 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 799	36 799
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 799	36 799
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 629	-17 269
Årets avskrivningar	-7 360	-7 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 989	-24 630
Utgående redovisat värde	4 810	12 169

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken, checkkonto	820 973	1 023 286
Handelsbanken, placeringskonto	200 000	-
Summa	1 020 973	1 023 286

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
SEB	3,73 %	2025-03-17	2025-01-28	3 889 620	3 952 696
SEB	3,65 %	2026-01-28	2026-01-28	3 889 620	3 952 696
SEB	1,17 %	2025-01-28	2025-01-28	7 779 240	7 905 392
SEB	1,60 %	2028-01-28	2028-01-28	7 779 240	7 905 392
Summa				23 337 720	23 716 176
varav kortfristig del				11 858 088	4 268 076
varav långfristig del				11 479 632	19 448 100

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 21 445 440 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	25 230 000	25 230 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	25 230 000	25 230 000

Underskrifter

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

Helsingborg.

Kristine Norman
ordförande

Oscar Kacprzak

Kenny Nguyen

Jessica Brdar

Linda Nguyen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.
Helsingborg,
KPMG AB

Per Jacobsson
auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543102395

Dokument

899 Tegelbruket Närlunda 1 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-04-01 09:11:03 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-04-04 15:02:32 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Kristine Norman (KN1)
kristinenorman56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINE NORMAN"
Signerade 2025-04-01 09:25:29 CEST (+0200)

Jessica Brdar (JB)
jessicabrdar@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESSICA BRDAR"
Signerade 2025-04-01 09:18:59 CEST (+0200)

Oscar Kacprzak (OK)
oscar.jacob.kacprzak@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSCAR KACPRZAK"
Signerade 2025-04-02 14:38:47 CEST (+0200)

Kenny Nguyen (KN2)
kennyappl3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNY NGUYEN"
Signerade 2025-04-02 14:42:41 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543102395

Linda Nguyen (LN)
lindanguyenl@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA NGUYEN"
Signerade 2025-04-01 09:14:32 CEST (+0200)*

Per Jacobsson (PJ)
per.jacobsson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2025-04-04 15:02:32 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 1, org. nr 769637-3971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 1 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 överträdelse 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 188.148.xxx.xxx

2025-04-04 13:04:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 kortfristiga 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