

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 1

# ÅRSREDOVISNING

2023

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## 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 bostadsrätthavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrätthavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar 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 bostadsrätthavare 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](http://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](http://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 2023-01-01 - 2023-12-31.

# 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 avlopps samfällighetsförening.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Underhåll*

Fastighetsbesiktning utförd av HSB Skåne i juni 2023. Föreningen har en uppdaterad underhålls- och investeringsplan via HSB Skåne.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

- Gemensam trädgårdsdag med påfyllning av jord i rabatter
- Utredning av ansvar för vatteninträngning vid två ställe i fasaden. Felanmälan formulerad och inlämnad med hjälp av HSB.

För de närmsta tio åren planeras OVK samt takbyte.

### *Ekonomi*

Årets resultat blev 178 176 kr. Den 31 december 2023 hade föreningen 1 023 286 kr i likvida medel. Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 5%.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 48. Ordinarie föreningsstämma hölls 1 juni 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Kristine Norman

Azizullah Abbasi

Jessica Brdar

Linda Nguyen

Mina Talaat Am Zaky

Auktoriserad revisor har varit Per Jacobsson från KPMG.

### Flerårsöversikt

|   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                              | 1 887  | 1 734  | 1 695  | 1 603  |
| Årets resultat, tkr                               | 178    | 101    | 182    | 274    |
| Resultat efter disposition av underhåll, tkr      | 19     | 99     | 87     | 156    |
| Soliditet ( %)                                    | 64     | 64     | 63     | 63     |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm               | 764    | 701    | 687    | 687    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, % | 93     | -      | -      | -      |
| Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm               | 167    | -      | -      | -      |
| Skuldsättning, kr/kvm                             | 10 028 | 10 188 | 10 348 | 10 508 |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm    | 10 028 | 10 188 | 10 348 | 10 508 |
| Räntekänslighet %                                 | 13     | -      | -      | -      |
| Sparande, kr/kvm                                  | 241    | -      | -      | -      |
| Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm             | -      | 25 019 | 26 622 | 21 879 |

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 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 en överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum) och då redovisas inget värde.

### **Förändring av eget kapital**

|                                     | <i>Medlems<br/>insatser</i> | <i>Fond yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början enl. fastställd BR | 42 065 000                  | 214 958                         | 241 104                        | 100 562                   |
| Disposition enligt stämmobeslut     |                             |                                 | 100 562                        | -100 562                  |
| Från fond för yttre underhåll       |                             | -39 255                         | 39 255                         |                           |
| Till fond för yttre underhåll       |                             | 198 000                         | -198 000                       |                           |
| Årets resultat                      |                             |                                 |                                | 178 176                   |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>42 065 000</b>           | <b>373 703</b>                  | <b>182 921</b>                 | <b>178 176</b>            |

### **Styrelsens förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|  |                |
|--|----------------|
| Balanserat resultat                                      | 182 921        |
| Årets resultat   | 178 176        |
| <b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b> | <b>361 097</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>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 887 284                         | 1 734 484                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 52 448                            | 11 467                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 939 732</b>                  | <b>1 745 951</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift och fastighetskostnader                     | 4          | -705 790                          | -864 497                          |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -117 108                          | -100 371                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -60 685                           | -40 269                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -386 820                          | -386 820                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 270 403</b>                 | <b>-1 391 957</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>669 329</b>                    | <b>353 994</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 17 361                            | 1 741                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -508 514                          | -255 173                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-491 153</b>                   | <b>-253 432</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>178 176</b>                    | <b>100 562</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>178 176</b>                    | <b>100 562</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>178 176</b>                    | <b>100 562</b>                    |

af

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                            | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7          | 65 747 646        | 66 127 106        |
| Inventarier, verktyg och installationer       |            | 12 170            | 19 529            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>65 759 816</b> | <b>66 146 635</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>65 759 816</b> | <b>66 146 635</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 34 004            | 29 910            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>34 004</b>     | <b>29 910</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         | 8          | 1 023 286         | 823 805           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 057 290</b>  | <b>853 715</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>66 817 106</b> | <b>67 000 350</b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter       |            | 42 065 000        | 42 065 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 373 703           | 214 958           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>42 438 703</b> | <b>42 279 958</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 182 921           | 241 104           |
| Årets resultat                               |            | 178 176           | 100 562           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>361 097</b>    | <b>341 666</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>42 799 800</b> | <b>42 621 624</b> |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9,10       | 19 448 100        | 15 810 784        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>19 448 100</b> | <b>15 810 784</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9,10       | 4 268 076         | 8 283 848         |
| Leverantörsskulder                           |            | 74 898            | 56 464            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 226 232           | 227 630           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 569 206</b>  | <b>8 567 942</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>66 817 106</b> | <b>67 000 350</b> |



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | 178 176                   | 100 562                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 386 820                   | 386 820                   |
|   | <u>564 996</u>            | <u>487 382</u>            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>564 996</b>            | <b>487 382</b>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | -4 094                    | 3 292                     |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | 17 035                    | -28 810                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>577 937</b>            | <b>461 864</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   | -                         | -                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | -                         | -                         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Amortering av låneskulder   | -378 456                  | -378 456                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-378 456</b>           | <b>-378 456</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>199 481</b>            | <b>83 408</b>             |
| Likvida medel vid årets början  | 823 805                   | 740 397                   |
| Likvida medel vid årets slut  | 1 023 286                 | 823 805                   |

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

|                | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Erlagd ränta   | -508 514                  | -255 173                  |
| Erhållen ränta | 17 361                    | 1 741                     |
| <b>Summa</b>   | <b>-491 153</b>           | <b>-253 432</b>           |

### **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 anskaffningsvärdet 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

|                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 806 384                 | 1 657 344                 |
| Hyror                | 80 900                    | 77 140                    |
| <b>Summa</b>         | <b>1 887 284</b>          | <b>1 734 484</b>          |

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga avgifter | 10 512                    | 6 851                     |
| Övriga intäkter | 41 936                    | 4 616                     |
| <b>Summa</b>    | <b>52 448</b>             | <b>11 467</b>             |

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

## Not 4 Drift och fastighetskostnader

|                             | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Energi (el och uppvärmning) | 296 647                   | 341 582                   |
| Vatten                      | 97 555                    | 113 266                   |
| Renhållning                 | 71 277                    | 67 159                    |
| Fastighetsservice           | 136 615                   | 136 501                   |
| Försäkring                  | 29 910                    | 28 472                    |
| Kommunikation               | 3 351                     | 3 957                     |
| Löpande underhåll           | 31 180                    | 57 503                    |
| Planerat underhåll          | 39 255                    | 116 057                   |
| <b>Summa</b>                | <b>705 790</b>            | <b>864 497</b>            |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                       | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode revisorer      | 23 500                    | 16 250                    |
| Förvaltningskostnader | 85 089                    | 81 808                    |
| Medlemsverksamhet     | 8 519                     | 2 313                     |
| <b>Summa</b>          | <b>117 108</b>            | <b>100 371</b>            |

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

|                  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 48 000                    | 32 000                    |
| Sociala avgifter | 12 685                    | 8 269                     |
| <b>Summa</b>     | <b>60 685</b>             | <b>40 269</b>             |

Arvode till styrelsen betalas ut en gång per år. Senaste utbetalning är gjord i juni 2023. Ingen reservation är gjord i bokslutet för perioden juli - december 2023.

## Not 7 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader   | 44 903 911        | 44 903 911        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader   | 44 903 911        | 44 903 911        |
| Ingående ackumulerad avskrivningar                 | -1 132 069        | -752 609          |
| Årets avskrivningar                                | -379 461          | -379 460          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                | -1 511 530        | -1 132 069        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                    | 22 355 265        | 22 355 264        |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | <b>65 747 646</b> | <b>66 127 106</b> |
| <i>Fördelning:</i>                                 |                   |                   |
| Byggnad  | 43 392 382        | 43 771 842        |
| Mark   | 22 355 264        | 22 355 264        |

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

### Inventarier, verktyg och installationer

|  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 36 799        | 36 799        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 36 799        | 36 799        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -17 270       | -9 910        |
| Årets avskrivningar                      | -7 359        | -7 360        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -24 629       | -17 270       |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>12 170</b> | <b>19 529</b> |

### Taxeringsvärden på fastigheter

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

### Not 8 Kassa och bank

|               | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|---------------|------------------|----------------|
| Handelsbanken | 1 023 286        | 823 805        |
| <b>Summa</b>  | <b>1 023 286</b> | <b>823 805</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Ränta  | Bindning ränta | Bindning lån | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| SEB                   | 4,49 % | 2024-01-28     | 2024-01-28   | 3 952 696         | -                 |
| SEB                   | 3,65 % | 2026-01-28     | 2026-01-28   | 3 952 696         | 8 031 544         |
| SEB                   | 1,17 % | 2025-01-28     | 2025-01-28   | 7 905 392         | 8 031 544         |
| SEB                   | 1,60 % | 2028-01-28     | 2028-01-28   | 7 905 392         | 8 031 544         |
| <b>Summa</b>          |        |                |              | <b>23 716 176</b> | <b>24 094 632</b> |
| varav kortfristig del |        |                |              | <b>4 268 076</b>  | <b>8 283 848</b>  |
| varav långfristig del |        |                |              | <b>19 448 100</b> | <b>15 810 784</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 21 823 896 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Not 10 Ställda säkerheter

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Uttagna pantbrev i fastighet                            | 25 230 000        | 25 230 000        |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>25 230 000</b> | <b>25 230 000</b> |

## Underskrifter

Helsingborg 2024-05-06



Kristine Norman  
ordförande



Mina Talaat Am Zaky



Azizullah Abbasi

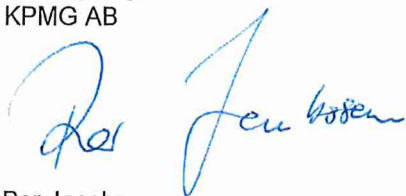


Jessica Brdar



Linda Nguyen

Min revisionsberättelsen har lämnats 2024-05-13  
Helsingborg,  
KPMG AB



Per Jacobsson  
auktoriserad revisor



# 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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och allt 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 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 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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, 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 granskningsåtgärder 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 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.

Helsingborg den

2024-05-13

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor







# 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