



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Tegelbruket Närlunda 1

# 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, upprättar härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

# 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 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.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Underhåll*

Fastighetsbesiktning utförd av Kristine Norman och Stefan Vohnsen från HSB 2022-06-22. Underhålls- och investeringsplan upprättad för 2023.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

- Kontroll och åtgärder i skyddsrum.
- Ventilationsrengöring.
- Grannsamverkan införd.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Takomläggning enligt underhållsplan.
- Förändringar av p-platser och installation av elladdare.

### *Ekonomi*

Årets resultat blev 100 562 kr. Den 31 december 2022 hade föreningen 823 805 kr i likvida medel.

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 9 %

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har fem bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 49. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-05.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:  
Kristine Norman  
Azizullah Abbasi  
Arnes Brdar  
Jessica Brdar  
Linda Nguyen

Auktoriserad revisor har varit Per Jacobsson från KPMG.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 734	1 695	1 603
Årets resultat, tkr	101	182	274
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	99	87	156
Soliditet ( %)	64	63	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	701	687	687
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	366	300	249
Lån, kr/kvm	10 188	10 348	10 508
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	25 019	26 622	21 879

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan 2 365 kvm. Under året har fem överlåtelser skett (enligt inflyttningsdatum).

### Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	42 065 000	213 015	61 104	181 943
Disposition enligt stämmobeslut			181 943	-181 943
Från fond för yttre underhåll		-116 057	116 057	
Till fond för yttre underhåll		118 000	-118 000	
Årets resultat				100 562
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 065 000</b>	<b>214 958</b>	<b>241 104</b>	<b>100 562</b>

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanserat resultat	241 104
Årets resultat	100 562
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>341 666</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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 734 484	1 695 024
Övriga rörelseintäkter	3	11 467	1 191
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 745 951</b>	<b>1 696 215</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	4	-864 497	-710 346
Övriga externa kostnader	5	-100 371	-89 003
Personalkostnader och arvoden	6	-40 269	-31 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-386 820	-386 820
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 391 957</b>	<b>-1 218 011</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>353 994</b>	<b>478 204</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 741	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 173	-296 261
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-253 432</b>	<b>-296 261</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>100 562</b>	<b>181 943</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>100 562</b>	<b>181 943</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>100 562</b>	<b>181 943</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 127 106	66 506 567
Inventarier, verktyg och installationer		19 529	26 889
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 146 635</b>	<b>66 533 456</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 146 635</b>	<b>66 533 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	4 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 910	28 472
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 910</b>	<b>33 202</b>
<i>Kassa och bank</i>	8	823 805	740 397
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>853 715</b>	<b>773 599</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 000 350</b>	<b>67 307 055</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		42 065 000	42 065 000
Fond för yttre underhåll		214 958	213 015
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 279 958</b>	<b>42 278 015</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		241 104	61 104
Årets resultat		100 562	181 943
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>341 666</b>	<b>243 047</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 621 624</b>	<b>42 521 062</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	15 810 784	16 063 088
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 810 784</b>	<b>16 063 088</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 283 848	8 410 000
Leverantörsskulder		56 464	151 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 630	161 632
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 567 942</b>	<b>8 722 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 000 350</b>	<b>67 307 055</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 anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande 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 med 50 kr per BOA enligt föreningens stadgar. När underhållsplan upprättats kommer reservering ske på basis av föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

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

#### Inkomstskatt

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



## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ärsavgifter bostäder	1 657 344	1 624 704
Hyror	77 140	70 320
<b>Summa</b>	<b>1 734 484</b>	<b>1 695 024</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga avgifter	6 851	1 191
Övriga intäkter	4 616	-
<b>Summa</b>	<b>11 467</b>	<b>1 191</b>

## Not 4 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi (el och uppvärmning)	341 582	317 313
Vatten	113 266	90 037
Renhållning	67 159	62 532
Fastighetservice	136 501	123 289
Försäkring	28 472	27 295
Kommunikation	3 957	5 532
Löpande underhåll	57 503	60 863
Planerat underhåll	116 057	23 485
<b>Summa</b>	<b>864 497</b>	<b>710 346</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode revisorer	16 250	-
Förvaltningskostnader	81 808	88 549
Medlemsverksamhet	2 313	454
<b>Summa</b>	<b>100 371</b>	<b>89 003</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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	32 000	25 000
Sociala avgifter	8 269	6 842
<b>Summa</b>	<b>40 269</b>	<b>31 842</b>

Arvode till styrelsen betalas ut en gång per år.

## Not 7 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	44 903 911	44 777 661
Nyanskaffningar		126 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	44 903 911	44 903 911
Ingående ackumulerad avskrivningar	-752 609	-373 148
Årets avskrivningar	-379 460	-379 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 132 069	-752 609
Ingående anskaffningsvärde mark	22 355 264	22 355 264
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>66 127 106</b>	<b>66 506 566</b>
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	43 771 842	44 151 303
Mark	22 355 264	22 355 264

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år. Under året har föreningen installerat toalett och pentry i samlingslokal och redovisas ovan som nyanskaffning.

### Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 799	12 750
Årets anskaffningar	-	24 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 799	36 799
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 910	-2 550
Årets avskrivningar	-7 360	-7 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 270	-9 910
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 529</b>	<b>26 889</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

	2022-12-31	2021-12-31
SEB	-	625
Handelsbanken	823 805	739 772
<b>Summa</b>	<b>823 805</b>	<b>740 397</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
SEB	0,33 %	2023-01-28	2023-01-28	8 031 544	8 157 696
SEB	1,17 %	2025-01-28	2025-01-28	8 031 544	8 157 696
SEB	1,60 %	2028-01-28	2028-01-28	8 031 544	8 157 696
<b>Summa</b>				<b>24 094 632</b>	<b>24 473 088</b>
varav kortfristig del				<b>8 283 848</b>	<b>8 410 000</b>
varav långfristig del				<b>15 810 784</b>	<b>16 063 088</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 planerig amortering beräknas skulden uppgå till 22 580 808 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

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

Helsingborg,

Kristine Norman  
ordförande

Arnes Brdar

Azizullah Abbasi

Jessica Brdar

Linda Nguyen

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

Per Jacobsson  
auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557490293627

## Dokument

899 Tegelbruket Närlunda 1 årsredovisning 2022.pdf

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2023-04-04 10:22:28 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-25 19:47:33 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Kristine Norman (KN)

kristinenorman56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KRISTINE NORMAN"

Signerade 2023-04-04 10:38:25 CEST (+0200)

Azizullah Abbasi (AA)

abasy88@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AZIZULLAH ABBASI"

Signerade 2023-04-04 10:47:49 CEST (+0200)

Arnes Brdar (AB)

arnes.brdar@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ARNES BRDAR"

Signerade 2023-04-04 11:03:35 CEST (+0200)

Jessica Brdar (JB)

jessicabrdar@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JESSICA BRDAR"

Signerade 2023-04-04 11:09:54 CEST (+0200)

Linda Nguyen (LN)

lindanguyenL@hotmail.com

Per Jacobsson (PJ)

per.jacobsson@kpmg.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557490293627



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LINDA NGUYEN"  
Signerade 2023-04-06 14:13:51 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Åke Henning Jakobsson"  
Signerade 2023-04-25 19:47:33 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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 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. 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 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöpa 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 revisions sed 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 revisions sed 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

2023-04-25

KPMG AB

DocuSigned by:

*Per Jakobsson*

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 1E2CD49A8B534620B668A37B302E77F2	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: RB Tegelbruket Närl 1.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Per Jacobsson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	per.jacobsson@kpmg.se
	IP Address: 81.237.99.56

**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Per Jacobsson	Location: DocuSign
4/25/2023 7:48:35 PM	per.jacobsson@kpmg.se	

**Signer Events**

Per Jakobsson  
 per.jacobsson@kpmg.se  
 KPMG AB  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 D7718E9358584AB...  
 Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 81.237.99.56

**Timestamp**

Sent: 4/25/2023 7:49:18 PM  
 Viewed: 4/25/2023 7:49:52 PM  
 Signed: 4/25/2023 7:49:56 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 16b19186-9277-5031-b0e1-569b3cc090d5  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 4/25/2023 7:49:42 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:  
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/25/2023 7:49:18 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/25/2023 7:49:52 PM
Signing Complete	Security Checked	4/25/2023 7:49:56 PM
Completed	Security Checked	4/25/2023 7:49:56 PM



**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**



# 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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## 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