



Bostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 1

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar 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 uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens 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 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 1, org.nr 769637-3971, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 är utförd av HSB Skåne tillsammans med ordförande i juni samt takbesiktning av WSN AB i december 2025.

Vi har åtgärdat rabatter, plockat bort och gjort rabatterna mer lättskötta. Hiss-systemet har uppdaterats till 4 G likaså har porttelefonen uppgraderats.

För de närmsta tio åren planeras:

Målning av plank samt spolning avlopp. En del underhållsarbeten på taket men takbytet är uppskjutet till ca 2035 eftersom skicket är bra, enligt besiktning.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 141 350 kr. Motsvarande resultat föregående år var -41 427 kr. Det är framförallt planerat underhåll som var högre föregående år.

Den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 7% och den 1 januari 2026 höjdes årsavgiften med 6 %.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 47. Ordinarie föreningsstämma hölls 1 juni 2025.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Kristine Norman

Kenny Nguyen

Linda Nguyen

Oscar Kacprzak

Ziad Ahmad

Suppleant:

Jessica Brdar

Revisor har varit Ben M-Heidari.

Aktiviteter:

7 dec Glögg o mingel i gemensamma lokalen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 124	1 979	1 887	1 734
Årets resultat, tkr	141	-41	178	101
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	55	-140	19	99
Soliditet (%)	65	64	64	64
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	858	802	764	701
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	95	95	93	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	204	191	167	-
Skuldsättning, kr/kvm	9 708	9 868	10 028	10 188
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	9 708	9 868	10 028	10 188
Räntekänslighet %	11	12	13	-
Sparande, kr/kvm	232	231	241	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm*	-	21 019	-	25 019

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 %

*Då endast en överlåtelse förekommer under året visas inget överlåtelsevärde (enligt inflyttningsdatum).

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	472 154	262 646	-41 427
Disposition enligt stämmobeslut			-41 427	41 427
Från fond för yttre underhåll		-23 571	23 571	
Till fond för yttre underhåll		110 000	-110 000	
Årets resultat				141 350
Vid årets slut	42 065 000	558 583	134 790	141 350

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanserat resultat	134 790
Årets resultat	141 350
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	276 140

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 123 500	1 979 346
Övriga rörelseintäkter	3	17 863	10 038
Summa rörelseintäkter		2 141 363	1 989 384
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	4	-839 199	-956 429
Övriga externa kostnader	5	-134 443	-109 990
Personalkostnader och arvoden	6	-71 464	-66 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 270	-386 820
Summa rörelsekostnader		-1 429 376	-1 519 329
Rörelseresultat		711 987	470 055
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 239	18 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-579 876	-529 537
Summa finansiella poster		-570 637	-511 482
Resultat efter finansiella poster		141 350	-41 427
Resultat före skatt		141 350	-41 427
Årets resultat		141 350	-41 427

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7		
Byggnader och mark		64 988 725	65 368 185
Inventarier, verktyg och installationer		-	4 810
Summa materiella anläggningstillgångar		64 988 725	65 372 995
Summa anläggningstillgångar		64 988 725	65 372 995
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		95	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 210	35 030
Summa kortfristiga fordringar		35 305	35 030
<i>Kassa och bank</i>	8	1 164 945	1 020 973
Summa omsättningstillgångar		1 200 250	1 056 003
SUMMA TILLGÅNGAR		66 188 975	66 428 998

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		42 065 000	42 065 000
Fond för yttre underhåll		558 583	472 154
Summa bundet eget kapital		42 623 583	42 537 154
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		134 790	262 646
Årets resultat		141 350	-41 427
Summa fritt eget kapital		276 140	221 219
Summa eget kapital		42 899 723	42 758 373
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,10	15 053 872	11 479 632
Summa långfristiga skulder		15 053 872	11 479 632
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,10	7 905 392	11 858 088
Leverantörsskulder		72 218	62 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 770	269 957
Summa kortfristiga skulder		8 235 380	12 190 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 188 975	66 428 998

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	141 350	-41 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	384 270	386 820
	<u>525 620</u>	<u>345 393</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	525 620	345 393
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-275	-1 026
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 917	31 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	522 428	376 142
Investeringsverksamheten		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-378 456	-378 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-378 456	-378 456
Årets kassaflöde	143 972	-2 314
Likvida medel vid årets början	1 020 973	1 023 287
Likvida medel vid årets slut	1 164 945	1 020 973

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Erlagd ränta	-579 876	-529 537
Erhållen ränta	9 239	18 055
Summa	-570 637	-511 482

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 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 har skett enligt budget 2025 och beslutas av styrelsen. År 2026 kommer föreningen gå över till redovisningsregelverket K3 och då kommer fastigheten delas in i olika komponenter och ny beräkning av reservering av underhåll och avskrivningar kommer ske.

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 029 392	1 896 672
Hyror	94 108	82 674
Summa	2 123 500	1 979 346

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga avgifter	15 190	10 038
Övriga intäkter	2 673	-
Summa	17 863	10 038

Not 4 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI	92 167	79 400
Uppvärmning	231 536	223 261
Vatten	158 955	147 942
Renhållning	39 508	60 767
Fastighetsservice	141 123	132 886
Försäkring	35 030	34 004
Kommunikation	5 411	4 936
Löpande underhåll	111 898	71 684
Planerat underhåll	23 571	201 549
Summa	839 199	956 429

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Arvode revisorer	40 075	20 050
Förvaltningskostnader	94 239	84 736
Medlemsverksamhet	129	5 204
Summa	134 443	109 990

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk förvaltning, kreditupplysningar, diverse inköp, kostnader för stämma och övriga administrativa tjänster. Att revisionskostnader är högre beror på att kostnaden för förra året var högre jämfört med det beloppet som var reserverat vilket påverkar årets kostnad.

Not 6

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	57 040	52 500
Sociala avgifter	14 424	13 590
Summa	71 464	66 090

Arvode till styrelsen betalas ut en gång per år. Senaste utbetalning är gjord i juni 2025. Ingen reservation är gjord i bokslutet för perioden juli - december 2025. Det är samma princip som tidigare år.

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	44 903 911	44 903 911
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	44 903 911	44 903 911
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 890 990	-1 511 530
Årets avskrivningar	-379 461	-379 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 270 451	-1 890 991
Ingående anskaffningsvärde mark	22 355 265	22 355 265
Utgående redovisat värde byggnader och mark	64 988 725	65 368 185
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	42 633 461	43 012 921
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	50 040 000	8 200 000	58 240 000
Summa	50 040 000	8 200 000	58 240 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 799	36 799
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 799	36 799
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 989	-24 629
Årets avskrivningar	-4 810	-7 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 799	-31 989
Utgående redovisat värde	-	4 810

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken, checkkonto	960 665	820 973
Handelsbanken, placeringskonto	204 280	200 000
Summa	1 164 945	1 020 973

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
SEB	2,31%	2026-03-16	2026-01-28	3 826 544	3 889 620
SEB	3,65 %	2026-01-28	2026-01-28	3 826 544	3 889 620
SEB	2,84%	2027-01-28	2027-01-28	7 653 088	7 779 240
SEB	1,60 %	2028-01-28	2028-01-28	7 653 088	7 779 240
Summa				22 959 264	23 337 720
varav kortfristig del				7 905 392	11 858 088
varav långfristig del				15 053 872	11 479 632

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 ca 21 Mkr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringsar är ej medräknade.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	25 230 000	25 230 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	25 230 000	25 230 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11.

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

Helsingborg.

Kristine Norman
ordförande

Oscar Kacprzak

Kenny Nguyen

Linda Nguyen

Ziad Ahmad

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

Ben M-Heidari
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577836765

Dokument

899 Tegelbruket signerad årsredovisning 2025.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2026-05-12 07:29:48 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-05-13 09:12:09 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 2026-05-12 07:53:12 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSCAR KACPRZAK"
Signerade 2026-05-13 08:39:10 CEST (+0200)

Kenny Nguyen (KN2)
kennyappl3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNY NGUYEN"
Signerade 2026-05-12 17:51:00 CEST (+0200)

Linda Nguyen (LN)
lindanguyenl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA NGUYEN"
Signerade 2026-05-12 19:14:46 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577836765

Ziad Ahmad (ZA)

ziad.ahmad.business@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ZIAD AHMAD"

Signerade 2026-05-12 22:21:34 CEST (+0200)

Ben M-Heidari (BM)

ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signerade 2026-05-13 09:12:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Auktoriserade revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket Närlunda 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg dag enligt elektroniska underskrifter

Ben M-Heidari
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577960238

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-05-13 09:07:43 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-05-13 09:11:02 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Ben Heidari (BH)

FinEasity AB

Personnummer 199111171790

ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signerade 2026-05-13 09:11:02 CEST (+0200)

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



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne