



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF Nätet



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Nätet i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 7 juni 2017 med namnet HSB Bostadsrättsföreningen Nätet i Lund.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2020-2021 på fastigheten Klosterbacken 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Finalgatan 3, Finalgatan 5, Mittlinjen 3 samt Mittlinjen 5 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	27	1 163
2	22	1 262
3	18	1 433
4	13	1 336
	80	5 194

Till föreningen finns 36 garageplatser., 4 MC-platser/platser för lådcyklar samt 5 parkeringsplatser ovan mark. I föreningen finns en övernattningslägenhet.

Finalgatan samt Mittlinjen förvaltas av Klosterbackens samfällighet (GA1) där ägarna till fastigheterna Klosterbacken 2-11 ingår. Föreningens andel är 14,36%.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-30, varvid 23 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Emanuel Meramveliotakis	Ordförande	2023
Titti Tersin	Vice ordförande	2024
Börje Nordborg	Sekreterare	2024
Isak Jönsson	Styrelseledamot	2024
Anders Jönsson	Styrelseledamot	2023
Per-Erik Månsson	Styrelseledamot	2023
John Erik Wallace	Ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Joakim Åberg med Ida Rodriguez Magdalena som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Madelene Meramveliotaki, som även var sammankallande.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nätet i Lund

Org nr 769634-8726

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafringen	elavtal nät
Vattenfall	elavtal
Krafringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com-Hem (Tele 2)	kabel-TV
Com-Hem (Tele 2)	bredband
Techem	individuell mätdata
VA Syd	vatten
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)
Volvo On Demand	bilpool
Apcoa	parkeringsavtal
HSB Skåne	förvaltartjänst
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Under året har 11 protokollförda styrelsemöten hållits. Erbjudande om inglasning av balkonger och uteplatser, organiserad av HSB-förvaltningen, har antagits av ett flertal medlemmar.

9 extra förrådsplatser har inretts och uthyres till medlemmar enligt kölista.

En motion avseende brandsläckare i garaget godkändes vid stämman och styrelsen har under året verkställt motionen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Besiktning utföres ej under garantitiden

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 715kr/m²

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 10%. Årsavgiften ändrades den 2023-01-01

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 59 104 660 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	136
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	138

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	Uppstartsår		
	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 468	3 824	317
Resultat efter finansiella poster, tkr	-608	-2 252	-96
Eget kapital, tkr	215 637	216 373	116 330
Taxeringsvärde, tkr	191 000	60 000	60 000
Soliditet, %	78%	78%	43%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	715	651	
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	11 379	11 497	

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 000 000	31 732 000	151 000	-257 696	-2 251 808	216 373 496
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-2 251 808	2 251 808	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 782 000	-1 782 000		0
Årets resultat					-607 648	-607 648
Belopp vid årets utgång	187 000 000	31 732 000	1 933 000	-4 291 504	-607 648	215 765 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-2 509 504
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 782 000
Årets resultat	-607 648
Summa till stämmans förfogande	-4 899 152

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-4 899 152
-------------------------	------------

B

Resultaträkning	2022-01-01		2021-01-01	
	2022-12-31		2021-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	4 468 279	3 823 952	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 381	7 392	
Summa rörelseintäkter		4 500 660	3 831 344	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 383 429	-2 091 675	
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 564	-156 972	
Personalkostnader	Not 6	-25 075	0	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 909 698	-3 382 297	
Summa rörelsekostnader		-4 470 766	-5 630 944	
Rörelseresultat		29 894	-1 799 600	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 518	992	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 060	-453 200	
Summa finansiella poster		-637 542	-452 208	
Resultat efter finansiella poster		-607 648	-2 251 808	
Resultat före skatt		-607 648	-2 251 808	
Årets resultat		-607 648	-2 251 808	

B

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	273 462 005	275 371 703
Summa materiella anläggningstillgångar		273 462 005	275 371 703

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

		273 462 505	275 372 203
--	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		93	6 252
Övriga fordringar	Not 10	244 090	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	201 136	57 131
Summa kortfristiga fordringar		445 319	63 383

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000

Kassa och bank

Summa kassa och bank	Not 13	1 102 258	894 578
		1 102 258	894 578

Summa omsättningstillgångar

		2 047 577	1 457 961
--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

		275 510 082	276 830 164
--	--	--------------------	--------------------

8

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	218 732 000	218 732 000
Fond för yttre underhåll	1 933 000	151 000
Summa bundet eget kapital	220 665 000	218 883 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 291 504	-257 696
Årets resultat	-607 648	-2 251 808
Summa ansamlad förlust	-4 899 152	-2 509 504
Summa eget kapital	215 765 848	216 373 496

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	39 147 625	59 104 660
Summa långfristiga skulder		39 147 625	59 104 660
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	19 957 035	611 560
Leverantörsskulder		122 355	136 816
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 008	73 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	513 211	530 318
Summa kortfristiga skulder		20 596 609	1 352 008
Summa skulder		59 744 234	60 456 668
Summa eget kapital och skulder		275 510 082	276 830 164

Kassaflödesanalys	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	29 894	-1 799 660
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 909 698	3 382 297
	<u>1 939 592</u>	<u>1 582 637</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-381 936	204 044
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-100 874	-1 877 807
Kassaflöde från löpande verksamhet	822 660	-543 274
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-25 322 437
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-25 322 937
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-611 560	-92 091 861
Inbetalda insatser	0	102 295 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-611 560	10 203 139
Årets kassaflöde	211 100	-15 663 072
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 394 578	17 057 650
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 605 678</u>	<u>1 394 578</u>
	211 100	-15 663 072

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



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har under året övergått från K3-regelverket till K2-regelverket, då detta ger en mer rättvisande bild gällande den ekonomiska livslängden på föreningens fastighet

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 711 612	3 380 643
	Hysesintäkt garage och bilplatser	286 344	239 069
	Hysesintäkt övrigt	42 219	6 500
	Konsumtionsavgift vatten	129 174	46 417
	Konsumtionsavgift el	279 140	97 612
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 900	6 270
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 890	47 441
		<u>4 468 279</u>	<u>3 823 952</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	32 381	7 392
		<u>32 381</u>	<u>7 392</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-320 894	-53 636
	El	-339 888	-247 297
	Uppvärmning	-379 466	-391 362
	Vatten	-103 903	-97 511
	Renhållning	-105 487	-117 641
	Bevakningskostnader	-3 654	-22 083
	TV, bredband, iptelefoni	-177 842	-164 834
	Serviceavtal	-52 522	-24 026
	Hissar serviceavtal & besiktning	-14 665	0
	Förvaltningskostnader	-824 115	-806 955
	Försäkringar	-52 180	-46 973
	Övriga driftskostnader	-8 813	-119 358
		<u>-2 383 429</u>	<u>-2 091 675</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 613	-12 853
	Övriga förvaltningskostnader	-4 554	-332
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 901	-34 405
	Föreningsverksamhet	-1 750	-1 000
	Kontorsutrustning och -material	-2 700	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 306	-7 596
	Konsulter	-74 631	-91 649
	Förbrukningsinventarier	0	-9 137
	Medlemsavgifter HSB	-25 000	0
	Stämma och styrelse	-4 109	0
		<u>-152 564</u>	<u>-156 972</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-14 280	0
	Övriga arvoden	-2 500	0
	Revisionsarvode	-3 500	0
	Sociala avgifter	-4 795	0
		<u>-25 075</u>	<u>0</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 909 698	-3 382 297
		<u>-1 909 698</u>	<u>-3 382 297</u>

Not 8 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		227 254 000	0		
Årets investering byggnader		0	227 254 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		51 500 000	51 500 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		278 754 000	278 754 000		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-3 382 297	0		
Årets avskrivningar byggnader		-1 909 698	-3 382 297		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-5 291 995	-3 382 297		
Utgående redovisat värde					
		273 462 005	275 371 703		
Redovisade värden byggnader					
		221 962 005	223 871 703		
Redovisade värden mark					
		51 500 000	51 500 000		
Fastighetsbeteckning: Klosterbacken 3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2020	137 000 000	54 000 000	191 000 000	60 000 000
		137 000 000	54 000 000	191 000 000	60 000 000
Ställda säkerheter					
				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				60 022 000	60 022 000
Summa ställda säkerheter				60 022 000	60 022 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB					
				500	500
				500	500
Not 10 Övriga fordringar					
Avräkning HSB					
				3 420	0
Skattekonto					
				670	0
Övriga fordringar					
				240 000	0
				244 090	0
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring					
				13 233	12 479
Förutbetald kabel-TV och bredband					
				48 249	44 458
Upplupna ränteintäkter					
				622	194
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
				139 032	0
				201 136	57 131
Not 12 Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån					
		1,60%	2023-03-03	500 000	500 000
				500 000	500 000
Not 13 Kassa och bank					
Sparbanken Skåne					
				1 102 258	894 578
				1 102 258	894 578

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB		0,94%	2023-05-10	19 702 210	203 860
Sparbanken Skåne AB		1,02%	2024-05-10	19 702 210	203 860
Sparbanken Skåne AB		1,25%	2026-05-10	19 700 240	203 840
				59 104 660	611 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **39 147 625**

Nästa års amortering av långfristig skuld 407 720

Lån som ska konverteras inom ett år 19 549 315

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **19 957 035**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,07%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 446 240

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 56 046 860


Not 15 Övriga kortfristiga skulder

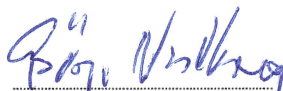
Mervärdeskatt	-275	73 089
Övriga kortfristiga skulder	4 283	225
	4 008	73 314

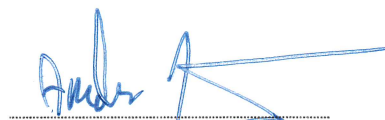
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

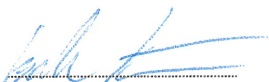
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	102 705	75 869
Upplupna räntekostnader	52 701	53 246
Upplupen revision	12 466	12 103
Förutbetalda årsavgifter och hyror	344 804	329 985
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535	59 115
	513 211	530 318

Lund 4/4 2023


Emanuel Meramveliotakis


Börje Nordborg


Anders Jönsson

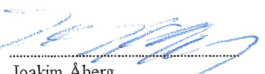

Isak Jönsson

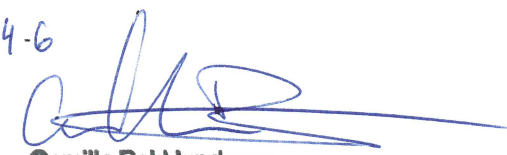

John Erik Wallace


Per-Erik Månsson


Titti Tersin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-4-6


Joakim Åberg
Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakdund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nätet i Lund, org.nr. 769634-8726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nätet i Lund för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nätet i Lund för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

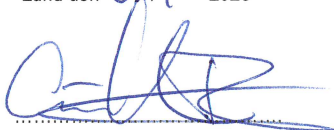
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

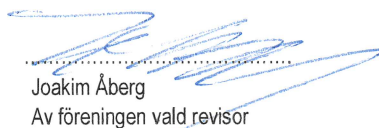
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Lund den 6/4- 2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Joakim Åberg
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE 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.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.