



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Nätet



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Nätet i Lund får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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
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 2021-05-24, varvid 29 röstberättigade medlemmar deltog.



Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Nils Jönsson	ordförande	2022
Richard Lundgren	styrelseledamot	2022
Gert Petersson	styrelseledamot	2022
Emanuel Meramveliotakis	styrelseledamot	2022
Isak Jönsson	styrelseledamot	2022

Av föreningen vald revisor har varit Kjell Birgersson samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Madelene Meramveliotakis och Johan Rodriguez-Magdalena. Valberedningens sammankallande är Johan Rodriguez-Magdalena.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftingen	elavtal nät
Vattenfall	elavtal
Kraftingen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem (Tele 2)	kabel-TV
Com Hem (Tele 2)	bredband
Techem	individuellt mätdata
VA Syd	vatten
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)
M	bil- och cykel pool
Apcoa	parkeringsavtal
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	teknisk förvaltning
HSB Skåne	förvaltartjänst

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Under år 2021 färdigställdes byggnaderna och i slutet av februari flyttade sista etappen in. Medlemmar som så önskar har erbjudits möjlighet att göra inglasning av balkoner och uteplatser. I augusti beviljades bygglov och startbesked för den första omgången av inglasningar. 7 extra förrådsplatser har inretts och som uthyres till medlemmar enligt kölista.

Underhåll

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 2021-03-04 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 651 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2%.
Årsavgiften ändrades den 2022-01-01

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 59 716 220 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	122
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	136

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits.
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	
	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 824	317
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 252	-96
Eget kapital, tkr	216 373	116 330
Taxeringsvärde, tkr	60 000	60 000
Soliditet, %	78%	43%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	651	
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	11 497	

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 678 344	16 758 656	0	-10 200	-96 496	116 330 304
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-96 496	96 496	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			151 000	-151 000		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	87 321 656	14 973 344				102 295 000
Årets resultat					-2 251 808	-2 251 808
Belopp vid årets utgång	187 000 000	31 732 000	151 000	-257 696	-2 251 808	216 373 496

OK

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-106 696
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-151 000
Årets resultat	-2 251 808
Summa till stämmans förfogande	-2 509 504

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 509 504
-------------------------	------------

GH

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 823 952	316 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 392	0
Summa rörelseintäkter		3 831 344	316 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 091 675	-356 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 972	-46 059
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 382 297	0
Summa rörelsekostnader		-5 630 944	-402 258
Rörelseresultat		-1 799 600	-85 597
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		992	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 200	-10 899
Summa finansiella poster		-452 208	-10 899
Årets resultat		-2 251 808	-96 496

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	275 371 703	51 500 000
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	201 931 563
Summa materiella anläggningstillgångar		275 371 703	253 431 563

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	0

Summa anläggningstillgångar

275 372 203	253 431 563
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		6 252	1 500
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	0	240 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	57 131	25 927
Summa kortfristiga fordringar		63 383	267 427

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0

Kassa och bank

Bank	Not 13	894 578	17 057 650
Summa kassa och bank		894 578	17 057 650

Summa omsättningstillgångar

1 457 961	17 325 077
------------------	-------------------

Summa tillgångar

276 830 164	270 756 640
--------------------	--------------------

Handwritten mark

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	187 000 000	99 678 344
Upplåtelseavgifter	31 732 000	16 758 656
Fond för yttre underhåll	151 000	0
Summa bundet eget kapital	218 883 000	116 437 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-257 696	-10 200
Årets resultat	-2 251 808	-96 496
Summa ansamlad förlust	-2 509 504	-106 696

Summa eget kapital

216 373 496	116 330 304
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	59 104 660	151 808 081
Summa långfristiga skulder		59 104 660	151 808 081

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	611 560	0
Leverantörsskulder		136 816	105 934
Aktuell skatteskuld	Not 16	0	240 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	73 314	1 954 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	530 318	317 529
Summa kortfristiga skulder		1 352 008	2 618 255

Summa skulder

60 456 668	154 426 336
-------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

276 830 164	270 756 640
--------------------	--------------------

OK

Kassaflödesanalys

2021-01-01
2021-12-31

Löpande verksamhet

Rörelseresultat -2 251 808

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 382 297
1 130 489

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 204 044

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -1 877 807

Kassaflöde från löpande verksamhet -543 274

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -25 322 437

Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar -500

Kassaflöde från investeringsverksamhet -25 322 937

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -92 091 861

Inbetalda insatser 102 295 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet 10 203 139

Årets kassaflöde

-15 663 072

Likvida medel vid årets början

17 057 650

Likvida medel vid årets slut

1 394 578

-15 663 072

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 380 643	316 661
	Hysesintäkt garage och bilplatser	239 069	0
	Hysesintäkt övrigt	6 500	0
	Konsumtionsavgift vatten	46 417	0
	Konsumtionsavgift el	97 612	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 270	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	47 441	0
		3 823 952	316 661
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	7 392	0
		7 392	0
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-53 636	-18 225
	El	-247 297	-51 076
	Uppvärmning	-391 362	-104 809
	Vatten	-97 511	-56 486
	Renhållning	-117 641	-16 532
	Bevakningskostnader	-22 083	0
	TV, bredband, iptelefoni	-164 834	-25 150
	Serviceavtal	-24 026	-9 300
	Förvaltningskostnader	-806 955	-67 925
	Försäkringar	-46 973	-6 696
	Övriga driftskostnader	-119 358	0
		-2 091 675	-356 199
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-12 853	-21 025
	Övriga förvaltningskostnader	-332	-421
	Kostnader överlåtelse och panter	-34 405	-23 294
	Föreningsverksamhet	-1 000	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 596	-1 319
	Konsulter	-91 649	0
	Förbrukningsinventarier	-9 137	0
		-156 972	-46 059
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-3 382 297	0
		-3 382 297	0

al

Not 7 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Omklassificering		201 931 563	0		
Årets investering byggnader		25 322 437	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		51 500 000	51 500 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		278 754 000	51 500 000		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Årets avskrivningar byggnader		-3 382 297	0		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-3 382 297	0		
Utgående redovisat värde					
		275 371 703	51 500 000		
Redovisade värden byggnader		223 871 703	0		
Redovisade värden mark		51 500 000	51 500 000		
Fastighetsbeteckning: Klosterbacken 3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		20 000 000	40 000 000	60 000 000	60 000 000
		20 000 000	40 000 000	60 000 000	60 000 000
Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning				60 022 000	0
Summa ställda säkerheter				60 022 000	0
Not 8 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar				201 931 563	119 759 486
Årets Investering				0	82 172 077
Omklassificering till Byggnader och mark				-201 931 563	0
Utgående värde pågående nyanläggningar				0	201 931 563
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB				500	0
				500	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar				0	240 000
				0	240 000
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring				12 479	6 696
Förutbetald kabel-TV och bredband				44 458	19 231
Upplupna ränteintäkter				194	0
				57 131	25 927
Not 12 Kortfristiga placeringar					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-03		500 000	0
				500 000	0
Not 13 Bank					
Sparbanken Skåne				894 578	17 057 650
				894 578	17 057 650

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	0,94%	2023-05-10	19 906 070	203 860
Sparbanken Skåne AB	1,02%	2024-05-10	19 906 070	203 860
Sparbanken Skåne AB	1,25%	2026-05-10	19 904 080	203 840
			59 716 220	611 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **59 104 660**

Nästa års amortering av långfristig skuld 611 560

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **611 560**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,08%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 56 658 420

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	0	240 000
	0	240 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	73 089	0
Övriga kortfristiga skulder	225	1 954 792
	73 314	1 954 792

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

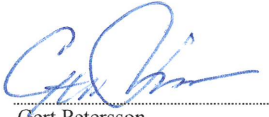
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	75 869	138 694
Upplupna räntekostnader	53 246	7 173
Upplupen revision	12 103	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	329 985	160 662
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 115	0
	530 318	317 529

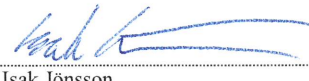
Lund

17,3

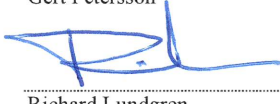
2022


Emanuel Meramveliotakis

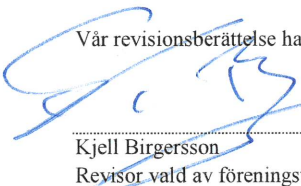

Gert Petersson


Isak Jönsson


Nils Jönsson


Richard Lundgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-20


Kjell Birgersson
Revisor vald av föreningstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nätet i Lund, org.nr. 769634-8725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nätet i Lund för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Re

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 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 2013 2022



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kjell Birgersson
Av föreningen vald revisor

[illegible]

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.

