



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsföreningen Nätet i Lund

Org nr 769634-8726

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Nätet i Lund får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.
Föreningens 4:e verksamhetsår

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 Bostadsrättsförening Nätet i Lund.

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

Föreningen har köpt samtliga aktier i Byggmarken 9 AB som ägde fastigheten Klosterbacken 3 Lund, för 51 500 000 kronor. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet av aktierna förts direkt till fastigheten. Beslut om likvidation av Byggmarken 9 AB har skett 2020-06-18.

Föreningen har uppdragit åt HSB Produktion i Skåne HB att uppföra föreningshus, 4 huskroppar, på Arenamarken i Lund.

Nuvarande stadgar registrerades den 6 maj 2019.

Under juni 2019 är fastighetsregleringen klar, sammanslagning av Klosterbacken 3 och 11 till Klosterbacken 3. Fastighetens adresser är Finalgatan 3, Finalgatan 5, Mittlinjen 3 samt Mittlinjen 5.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.
I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för de boendes lägenheter.

Fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.
Fastighetens areal: 6.830m²
Bostadsarea: 5.194m²

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal
1	27
2	22
3	18
4	13
	80

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 samfällighetsförening (GA1) där ägarna till fastigheterna Klosterbacken 2-11 ingår. Föreningens andel är 14,36%.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-20, närvarande var 5 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående inglasning av balkonger och uteplatser hölls 2020-10-19, 4 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att föreningens medlemmar får rätt att utföra inglasning under vissa förhållande.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Nils Jönsson	ordförande
Richard Lundgren	styrelseledamot
Gert Petersson	styrelseledamot
Kristina Åkesson	styrelseledamot avgick januari 2021

Av föreningsvald revisor har varit Kjell Birgersson samt revisor utsedd av HSB Riksförbund

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett

Vid årets utgång hade föreningen 122 medlemmar i 80 lägenheter.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsavtal
Kraftringen	elavtal nät
Kraftringen	Uppvärmning med fjärrvärme
Vattenfall	elavtal nät
Com Hem	kabel-Tv, bredband, telefoni
Techem	Individuell mätdata
VA Syd	vatten
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)
M	bil- och cykelpool
Apcoa	parkeringsavtal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutet av oktober flyttade etapp 1 med adress Finalgatan in.

I första etappen var det 42 lägenheter som flyttades in i.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2021 färdigställdes byggnaderna och slutet av februari flyttade sista etappen in.



**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	-10 200	-10 200
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-10 200	10 200	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Upplåtelse av ny bostadsrätt	99 678 344	16 758 656				16 758 656
Årets resultat					-96 496	-96 496
Belopp vid årets utgång	99 678 344	16 758 656	0	-10 200	-96 496	116 330 304

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-10 200
Årets resultat	-96 496
Summa till stämmans förfogande	-106 696

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-106 696
-------------------------	----------

OK

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	316 661	0
Summa rörelseintäkter		316 661	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-356 199	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 059	-7 500
Summa rörelsekostnader		-402 258	-7 500
Rörelseresultat		-85 597	-7 500
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 899	-2 700
Summa finansiella poster		-10 899	-2 700
Årets resultat		-96 496	-10 200

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-96 496	-10 200
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0
Överföring till balanserat resultat	-96 496	-10 200

Q4

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Mark	Not 5	51 500 000	51 500 000
Pågående nyanläggningar	Not 6	201 931 563	119 759 486
Summa materiella anläggningstillgångar		253 431 563	171 259 486

Summa anläggningstillgångar

253 431 563	171 259 486
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 500	0
Kundfordringar		0	100 000
Övriga kortfristiga fordringar		240 000	8 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	25 927	0
Summa kortfristiga fordringar		267 427	108 436

Kassa och bank

Bank	Not 8	17 057 650	1 150 640
Summa kassa och bank		17 057 650	1 150 640

Summa omsättningstillgångar

17 325 077	1 259 076
-------------------	------------------

Summa tillgångar

270 756 640	172 518 562
--------------------	--------------------

14

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

99 678 344

0

Upplåtelseavgifter

16 758 656

0

Summa bundet eget kapital

116 437 000

0

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-10 200

0

Årets resultat

-96 496

-10 200

Summa ansamlad förlust

-106 696

-10 200

Summa eget kapital**116 330 304****-10 200****Skulder***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 9

151 808 081

170 989 329

Leverantörsskulder

105 934

0

Aktuell skatteskuld

Not 10

240 000

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 11

1 954 792

1 500 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

317 529

39 433

Summa kortfristiga skulder

154 426 336

172 528 762

Summa skulder**154 426 336****172 528 762****Summa eget kapital och skulder****270 756 640****172 518 562**

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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).

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

94

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	316 661	0
		316 661	0

Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-18 225	0
	El	-51 076	0
	Uppvärmning	-104 809	0
	Vatten	-56 486	0
	Renhållning	-16 532	0
	TV, bredband, iptelefoni	-25 150	0
	Serviceavtal	-9 300	0
	Förvaltningskostnader	-67 925	0
	Försäkringar	-6 696	0
		-356 199	0

Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-21 025	-7 500
	Övriga förvaltningskostnader	-421	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 294	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 319	0
		-46 059	-7 500

04

Not 5	Mark	2020-12-31	2019-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde mark	51 500 000	51 500 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 500 000	51 500 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Utgående redovisat värde	51 500 000	51 500 000
	Redovisade värden mark	51 500 000	51 500 000
	Fastighetsbeteckning: Klosterbacken 3		
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
	Mark	Totalt	Föreg år
	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckning	60 022 000	60 022 000
	Summa ställda säkerheter	60 022 000	60 022 000
Not 6	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	119 759 486	0
	Årets Investering	82 172 077	119 759 486
	Utgående värde pågående nyanläggningar	201 931 563	119 759 486
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	6 696	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband	19 231	0
		25 927	0
Not 8	Bank		
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	17 057 650	1 150 640
		17 057 650	1 150 640
Not 9	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
	Sparbanken Skåne , byggnadskreditiv	1.87	2021-12-30
		Belopp	Nästa års amortering
		151 808 081	0
	Beviljad kredit	178 000 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		151 808 081
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		151 808 081
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		1.87%
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 10	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	240 000	0
		240 000	0
Not 11	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	1 954 792	1 500 000
		1 954 792	1 500 000

OK

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	138 694	0
Upplupna räntekostnader	7 173	31 933
Upplupen revision	11 000	7 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	160 662	0
	317 529	39 433

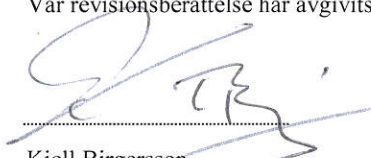
16/4 2021

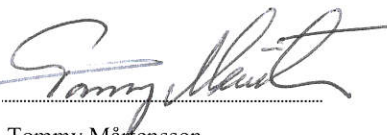

Gert Petersson


Nils Jönsson


Richard Lundgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-19


Kjell Birgersson
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisorssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2020 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 revisionssed 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 19/4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kjell Birgersson
Av föreningen vald revisor