



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Nätet i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nätet i Lund med säte i LUND org.nr. 769634-8726 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klosterbacken 3 o 11	2020-01-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 194
36	garageplatser	0
Totalt 116 objekt		5 194

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 22 st 2 rok, 18 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Klosterbackens samf GA:1	Samfällighet		14,36%	Finalgatan samt Mittlinjen

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Emanuel Meramveliotakis	Ordförande	2022-06-14
Börje Nordborg	Ledamot	2022-06-14
Titti Tersin	Ledamot	2022-06-14
Anders Jönsson	Ledamot	2022-06-14
John Erik Wallace	Ledamot	2022-06-14
Isak Jönsson	Ledamot	2021-06-16

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Titti Tersin, Anders Jönsson, Emanuel Meramveliotakis.

Revisorer har varit: Britt Christiansson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jakob Holmesson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har under året utökat antalet laddplatser i garaget med 5st, till totalt 10 laddplatser.

Under året har 2-års besiktning genomförts, samt en markbesiktning och ytterligare en uppföljande 2-års besiktning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fler förrådsplatser har byggts i källaren.

Fler laddplatser har installerats i garaget.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

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

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	255	251	218	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 271	11 379	11 497	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 271	11 379	11 497	0
Räntekänslighet, %	14	16	18	0
Energikostnad, kr/kvm	205	158	142	0
Årsavgifter, kr/kvm	786	715	651	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	83	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	935	867	738	0
Nettoomsättning, tkr	4 856	4 468	3 824	317
Resultat efter finansiella poster, tkr	-587	-608	-2 252	-96
Soliditet, %	78	78	78	43

Föreningen har 2020 som uppstartsår.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppgifter vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på grund av ökade driftkostnader. Kostnaderna för EL, Värme och Vatten har ökat.

Ökade kostnader för räntor är också en bidragande faktor.

Styrelsen har/kommer att öka avgifterna för att kassaflödet inte ska minska.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	187 000 000	0	0	187 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	31 732 000	0	0	31 732 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 933 000	0	1 782 000	3 715 000
S:a bundet eget kapital, kr	220 665 000	0	1 782 000	222 447 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 291 504	-607 648	-1 782 000	-6 681 152
Årets resultat, kr	-607 648	607 648	-587 167	-587 167
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 899 152	0	-2 369 167	-7 268 319
S:a eget kapital, kr	215 765 848	0	-587 167	215 178 681

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 782 000 kr samt ianspråktagande skatt med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 899 152
Årets resultat, kr	-587 167
Reservation till underhållsfond, kr	-1 782 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 268 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 268 319

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 855 523	4 468 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 488	32 381
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 023 011	4 500 660
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 589 121	-2 383 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 477	-152 564
Personalkostnader	Not 6	-88 813	-25 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 909 690	-1 909 698
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 673 100	-4 470 766
RÖRELSERESULTAT		349 911	29 894
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 087	4 518
Räntekostnader och liknande resultatposter		-961 166	-642 060
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-937 079	-637 542
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-587 167	-607 648
ÅRETS RESULTAT		-587 167	-607 648

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	271 552 315	273 462 005
Pågående nyanläggningar	Not 9	154 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		271 706 690	273 462 005
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		271 707 190	273 462 505
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 656	93
Övriga fordringar	Not 11	21 041	244 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	256 866	201 136
Summa kortfristiga fordringar		280 563	445 319
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	500 000
Kassa och bank	Not 14	1 082 370	1 102 258
Summa kassa och bank		1 082 370	1 102 258
Summa omsättningstillgångar		2 862 933	2 047 577
SUMMA TILLGÅNGAR		274 570 123	275 510 082

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		218 732 000	218 732 000
Fond för yttre underhåll		3 715 000	1 933 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>222 447 000</u>	<u>220 665 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 681 152	-4 291 504
Årets resultat		-587 167	-607 648
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-7 268 319</u>	<u>-4 899 152</u>
Summa eget kapital		<u>215 178 681</u>	<u>215 765 848</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	38 536 085	39 147 625
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>38 536 085</u>	<u>39 147 625</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 007 980	19 957 035
Leverantörsskulder		181 171	122 355
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	17 300	4 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	648 906	513 211
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>20 855 357</u>	<u>20 596 609</u>
Summa skulder		<u>59 391 442</u>	<u>59 744 234</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>274 570 123</u>	<u>275 510 082</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	349 911	29 894
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 909 690	1 909 698
	<u>2 259 601</u>	<u>1 939 592</u>
Erhållen ränta	16 951	8 483
Erlagd ränta	-929 139	-642 605
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 347 414</u>	<u>1 305 470</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	188 800	-381 936
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	226 721	-100 874
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 762 935	822 660
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-611 540	-611 560
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-611 540	-611 560
ÅRETS KASSAFLÖDE	997 020	211 100
Likvida medel vid årets början	1 605 678	1 394 578
Likvida medel vid årets slut	<u>2 602 698</u>	<u>1 605 678</u>
	997 020	211 100

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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.

Beskattnings

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	4 082 740	3 711 612
Hysesintäkt garage och bilplatser	265 057	286 344
Hysesintäkt övrigt	40 502	42 219
Konsumtionsavgift vatten	112 956	129 174
Konsumtionsavgift el	324 156	279 140
Intäkt andrahandsupplåtelse	20 218	9 900
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 894	9 890
	4 855 523	4 468 279

* I årsavgifterna ingår Internet/TV, Värme, Kallvatten

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	166 680	0
Övrigt	808	32 381
	167 488	32 381

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-153 231	-320 894
El	-522 284	-339 888
Uppvärmning	-407 164	-379 466
Vatten	-136 399	-103 903
Renhållning	-131 723	-105 487
Bevakningskostnader	-11 488	-3 654
TV, bredband, iptelefoni	-192 436	-177 842
Serviceavtal	-49 336	-52 522
Hissar serviceavtal & besiktning	-975	-14 665
Förvaltningskostnader	-873 561	-824 115
Försäkringar	-55 893	-52 180
Övriga driftskostnader	-54 630	-8 813
	-2 589 121	-2 383 429

Specifikation till periodiskt underhåll

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 624	-12 613
Övriga förvaltningskostnader	-8 077	-4 554
Kostnader överlåtelse och pant	-16 212	-18 901
Föreningsverksamhet	0	-1 750
Kontorsutrustning och -material	0	-2 700
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 246	-8 306
Konsulter	-10 995	-74 631
Medlemsavgifter HSB	-25 000	-25 000
Stämma och styrelse	-4 323	-4 109
	-85 477	-152 564

Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-63 500	-14 280
Övriga arvoden	-1 500	-2 500
Revisionsarvode	-5 000	-3 500
Sociala avgifter	-18 813	-4 795
	-88 813	-25 075

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 909 690	-1 909 698
	<u>-1 909 690</u>	<u>-1 909 698</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	227 254 000	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	-5 291 995	-3 382 297			
Årets avskrivningar byggnader	-1 909 690	-1 909 698			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 201 685	-5 291 995			
Utgående redovisat värde	271 552 315	273 462 005			
Redovisade värden byggnader	220 052 315	221 962 005			
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	191 000 000
		137 000 000	54 000 000	191 000 000	191 000 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				60 022 000	60 022 000
Summa ställda säkerheter				60 022 000	60 022 000
Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Årets Investering	154 375	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	154 375	0			
Installationa av billaddare.					
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	20 328	3 420			
Skattekonto	713	670			
Övriga fordringar	0	240 000			
	21 041	244 090			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	14 220	13 233			
Förutbetald kabel-TV och bredband	49 730	48 249			
Upplupna ränteintäkter	7 758	622			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 158	139 032			
	256 866	201 136			

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-03	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-05-17	500 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-04-17	500 000	0
			1 500 000	500 000

Not 14 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne		1 082 370	1 102 258
		1 082 370	1 102 258

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,02%	2024-05-10	19 600 280	203 860
Sparbanken Skåne AB	1,25%	2026-05-10	19 547 360	203 840
Stadshypotek AB	4,09%	2025-04-30	9 723 070	203 860
Stadshypotek AB	3,82%	2027-04-30	9 826 245	0
			58 696 955	611 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **38 688 975**

Nästa års amortering av långfristig skuld 407 700

Lån som ska konverteras inom ett år 19 600 280

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **20 007 980**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,07%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 55 639 155

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	15 720	-275
Övriga kortfristiga skulder	1 580	4 283
	17 300	4 008

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	141 845	102 705
Upplupna räntekostnader	84 728	52 701
Upplupen revision	12 840	12 466
Förutbetalda årsavgifter och hyror	402 779	344 804
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 714	535
	648 906	513 211

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Jönsson.....
Börje Nordborg.....
Emanuel Meramveliotakis.....
John Erik Wallace.....
Titti Tersin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Britt Christiansson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisorssed 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt Christiansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Nätet i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMANUEL MERAMVELIOTAKIS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:16:19



ANDERS JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:49:24



BÖRJE NORDBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:42:38



TITTI TERSIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:26:54



JOHN ERIK WALLACE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 22:27:52



BRITT CHRISTIANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:07:10



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:14:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Nätet i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT CHRISTIANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:04:48



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:14:27



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.