ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Näset i Höllviken

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Näset i Höllviken
Org.nr 769606-8969

Styrelsen för HSB Brf Näset i Höllviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

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.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Höllviken 8:230 i Vellinge kommun. Fastigheten innehåller 26 lägenheter, vilka föreningen innehar med äganderätt. De 26 lägenheterna fördelar sig enligt följande:
13 st 3 r o k, 12 st 4 r o k, 1 st 5 r o k.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Höllviken.

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Byggnaderna färdigställdes för inflyttning i juni och juli 2002.

På fastigheten finns 4 bostadshus med adresserna Ivars väg 2 och 4 samt Elmers väg 3 och 5.

Ivars väg innehas i form av en samfällighet, Havnäset. Samfälligheten innehas av HSB Brf Näset i Höllviken, 45 %, och Brf Havet i Höllviken, 55 %.

I föreningen ingår 20 garageplatser samt 19 biluppställningsplatser.

Föregående års ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16, 15 röstberättigade deltog.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Roy Andersson
Vice ordförande	Eva Barfalk
Sekreterare	Linda Holst
Ledamot	Siv Borselius
Ledamot	Lisbeth Kristensson
HSB-ledamot	Sofie Wallenman
Suppleant	Anette Hedin Sjöström avgick vid stämman och ersattes av Göran Sjögren

I tur att avgå vid årets stämma är Eva Barfalk, Linda Holst och Göran Sjögren
Styrelsen har hållit 9 styrelsemöten.

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

Brf Näset och Brf Havet bildar tillsammans Havnäsets samfällighetsförening.
Samfälligheten omfattar Johnnys väg samt Ivars väg. För Brf Näset är det närmast Ivars väg som berörs.
Styrelsen för samfällighetsföreningen består av ledamöter från Brf Näset och Brf Havet.
Brf Näset representeras i styrelsen för samfälligheten av Roy Andersson och Siv Borselius.

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Den föreningsvalda revisorn som tillsammans med BoRevision AB svarat för revision av bokslutet har varit Christer Ivarsson som har avlidit och inte kunnat fulfölja sitt uppdrag.
Styrelsen har därför bett BoRevision att göra en utökad revision

Anders Westberg valdes om som enda person i valberedningen.

Styrelsen har utsett Roy Andersson som ordinarie ledamot samt Eva Barfalk som suppleant till representanter i HSB Malmö Fullmäktig.

Vicevärdstjänsten har under 2022 fullgjorts genom styrelsens ledamöter.

I respektive hus finns en husvärd som utgör de boendes första kontakt vid smärre problem.
Husvärdar har varit: Ivars väg 4: Siv Borselius, Elmers väg 5: Göran Sjögren, Ivars väg 2: Roy Andersson, Elmers väg 3: Franco Levi.

Trivselkommittén har bestått av styrelsen.

VÄSENTLIGA AVTAL

Trädgårdsskötseln har skett enligt avtal med Ekvalls Trädgårdsskötsel.
Trappstädning har utförts av Sparvath fönsterputs & städservice AB
Snöröjning har utförts av Ekvalls Trädgårdsskötsel.
Den ekonomiska förvaltningen har skett enligt avtal med HSB Malmö Ek För.
Hiss i Skåne AB har utfört kontroller av hissarna.
Kollektivt avtal om bredbandstjänster data, tv, telefon med Telia.
Kollektivt avtal om elleverans via HSB Malmö.
Seviceavtal på pannorna/värmepumparna med 4TEC.

MEDLEMSINFORMATION

Vid årets slut var medlemsantalet 40 st. (föregående år 41 st.)
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Tre överlåtelser har skett under året.

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

En uppfräschning av trädgårdsanläggningen har utförts under våren 2022.

Under 2022 var solcellsanläggningen i drift hela året och producerade c:a 55 400 kWh.
Vad det inneburit ekonomiskt för föreningen kommer att redovisas till samtliga medlemmar.

Föreningen har fått 203 500 kr i bidrag för instalationen av solcellerna.

6st nya pannor/värmepumpar är installerade under året. Resterande 6st kommer att installeras i början av 2023.
Därmed blir samtliga 26 pannor/värmepumpar bytade till nya.

Service av samtliga pannor utfördes enligt förnyat avtal med 4TEC

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes under juni månad 2022 utan några anmärkningar.

Fasadtvätt av samtliga fasader inklusive lågbyggnader utfördes under maj månad 2022.

På styrelsemötet 15 augusti 2022 beslutade styrelsen att höja avgiften med 3% från och med 1 januari 2023.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade att det kan finnas ytterligare höjningsbehov av avgiften. Styrelsen bevakar kostnadsutvecklingen och återkommer om ytterligare höjningar behöver göras.

Föreningens banklån uppgår till på bokslutsdagen till 21 881 283 kronor. Under året har föreningen amorterat 90 200 kronor.

Den 13 augusti hade vi en sammankomst med korvgrillning, frågesportsrunda och trevlig samkväm.

Den traditionella luciaglöggen hade vi den 10 december, vilket uppskattades av deltagarna.

Stadgeenlig besiktning har utförts av styrelsen. Denna kan ligga till grund för justeringar i vår underhållsplan.

Planerat underhåll för 2023 enligt vår underhållsplan. Styrelsen kommer undersöka närmre om behov föreligger 2023:
Justering av plattor i trädgården.
Underhållsspolning av spillvattenledningar i samtliga lägenheter.
Löpande byte av viss belysning i trappor och utvändigt.

Styrelsens förhoppning är att föreningens medlemmar ska ha ett tryggt och bra boende och hoppas att det arbete styrelsen tillsammans med medlemmarna lagt ner under det gångna året ska vara till gagn för oss alla i brf Näset.

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	2 118	2 098	2 081	2 090	1 882
Rörelsens kostnader	-2 647	-3 286	-2 762	-2 065	-1 798
Finansiella poster, netto	-189	-167	-192	-189	-199
Årets resultat	-718	-1 355	-873	-164	-114
Likvida medel & fin placeringar	1 516	1 616	3 850	4 302	4 080
Skulder till kreditinstitut	21 881	21 971	22 072	22 202	22 333
Fond för yttre underhåll	98	521	369	1 219	1 404
Balansomslutning	60 723	61 680	63 088	64 119	64 440
Fastigheternas taxeringsvärde	63 793	52 809	52 809	52 809	48 492
Soliditet %	63	64	64	65	65
Räntekostnad kr/kvm	74	68	83	84	86
Låneskuld kr/kvm	8 277	8 312	8 348	8 397	8 447
Avgift kr/kvm	640	642	642	642	642

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Yttre fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	28 742 003	11 927 000	520 986	-565 646	-1 354 999	**39 269 344**
Avsättning yttre fond			372 000	-372 000		**0**
Ianspråkstagande yttre fond			-795 112	795 112		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-1 354 999	1 354 999	**0**
Årets resultat					-718 255	**-718 255**
Belopp vid årets utgång	**28 742 003**	**11 927 000**	**97 874**	**-1 497 533**	**-718 255**	**38 551 089**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 497 532
årets förlust	-718 255
	-2 215 787

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 215 787
	-2 215 787

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 118 099	2 098 292
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 118 099**	**2 098 292**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 858 946	-2 529 677
Övriga externa kostnader	4	-125 510	-112 197
Personalkostnader	5	-68 466	-70 021
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-594 312	-574 014
Summa rörelsekostnader		**-2 647 234**	**-3 285 909**
Rörelseresultat		**-529 135**	**-1 187 617**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 641	12 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 761	-180 004
Summa finansiella poster		**-189 120**	**-167 382**
Årets resultat		**-718 255**	**-1 354 999**

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	59 029 440	58 507 821
Inventarier	7	0	0
Pågående nyanläggningar	8	0	1 420 289
Summa materiella anläggningstillgångar		**59 029 440**	**59 928 110**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**59 029 940**	**59 928 610**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	85
Övriga fordringar	10	714 968	1 615 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	173 419	131 505
Summa kortfristiga fordringar		**888 387**	**1 746 770**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar hos HSB		800 000	0
Summa kortfristiga placeringar		**800 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 000	5 000
Summa kassa och bank		**5 000**	**5 000**
Summa omsättningstillgångar		**1 693 387**	**1 751 770**
SUMMA TILLGÅNGAR		**60 723 327**	**61 680 380**

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 669 003	40 669 003
Yttre fond		97 874	520 986
Summa bundet eget kapital		**40 766 877**	**41 189 989**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 497 532	-565 646
Årets resultat		-718 255	-1 354 999
Summa fritt eget kapital		**-2 215 787**	**-1 920 645**
Summa eget kapital		**38 551 090**	**39 269 344**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	7 201 229	14 517 234
Summa långfristiga skulder		**7 201 229**	**14 517 234**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	14 680 054	7 454 249
Leverantörsskulder		246 067	92 782
Skatteskulder		4 011	3 909
Övriga skulder		-323 036	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	363 912	342 862
Summa kortfristiga skulder		**14 971 008**	**7 893 802**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**60 723 327**	**61 680 380**

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-718 255	-1 354 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		594 312	574 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-123 943**	**-780 985**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av pågående arbete		304 357	-1 420 289
Förändring av kortfristiga fordringar		-39 280	14 417
Förändring av kortfristiga skulder		-155 147	47 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-14 013**	**-2 139 106**
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-90 200	-100 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-90 200**	**-100 290**
Årets kassaflöde		**-104 213**	**-2 239 396**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 620 180	3 859 576
Likvida medel vid årets slut		**1 515 967**	**1 620 180**

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK..

Anläggnigstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumeulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	112 år
Tillkommande utgifter	10 år
Inventarier	5 år

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadselen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Exceptionella intäkter och kostnader
Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst, lämnas verksamheter som upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyresintäkter parkering och garage	94 400	91 600
Årsavgifter bostäder	1 691 853	1 697 160
El	321 904	306 822
Övrigt	9 942	2 711
	2 118 099	**2 098 293**

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	129 562	102 517
Periodiskt underhåll	795 112	1 535 170
Elavgifter för drivkraft och belysning	322 113	299 581
Vatten	120 799	114 972
Sophämtning	79 432	90 137
Övriga avgifter	77 624	90 038
Fastighetsskatt	49 424	48 024
Fastighetsskötsel och lokalvård	284 880	249 238
	1 858 946	**2 529 677**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningskostnader	49 459	48 687
Revisionsarvoden	19 750	9 875
Pantförskrivningsavgifter	6 502	3 088
Övriga Kostnader	49 800	50 548
	125 511	**112 198**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	69 130	60 220
Revisorarvoden	3 715	3 100
Arvode valberedningen	700	700
Sociala kostnader	-5 079	6 001
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**68 466**	**70 021**

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 481 413	60 481 413
Omklassificeringar Solceller	1 115 931	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**61 597 344**	**60 481 413**
Ingående avskrivningar	-6 940 042	-6 366 028
Årets avskrivningar	-594 312	-574 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 534 354**	**-6 940 042**
Ingående anskaffningsvärde mark	4 966 450	4 966 450
Utgående anskaffningsvärde mark	**4 966 450**	**4 966 450**
Utgående redovisat värde	**59 029 440**	**58 507 821**
Taxeringsvärden byggnader	45 672 000	34 624 000
Taxeringsvärden mark	18 121 000	18 185 000
	63 793 000	**52 809 000**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 587	28 587
Försäljningar/utrangeringar	-28 587	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**28 587**
Ingående avskrivningar	-28 587	-28 587
Försäljningar/utrangeringar	28 587	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**-28 587**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 420 289	0
Inköp	25 500	1 420 289
Omklassificeringar Solceller	-1 115 931	0
Avdragen moms på Solceller	-329 858	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**1 420 289**
Utgående redovisat värde	**0**	**1 420 289**

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB	710 968	1 611 322
Skattekonto	4 000	3 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**714 968**	**1 615 180**
Utgående redovisat värde	**714 968**	**1 615 180**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	37 273	31 554
Kabel-TV och internet	8 821	1 773
Upplupna elintäkter	123 104	98 178
Upplupna ränteintäkter	4 221	0
	173 419	**131 505**

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	5 000	5 000
Summa kassa och bank	**5 000**	**5 000**
Utgående redovisat värde	**5 000**	**5 000**

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 394 000	24 394 000
	24 394 000	**24 394 000**

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

14 680 054 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.
Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 90 200 kr.
Skulden beräknasa vara 21 430 283 kr om 5 år.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	14 680 054	7 454 249
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	7 201 229	14 517 234
	21 881 283	**21 971 483**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	1,06	2024-03-28	7 251 229	7 301 229
SEB	0,9	2023-03-28	7 364 049	7 364 049
SEB	0,83	2023-05-28	7 266 005	7 306 205
			21 881 283	**21 971 483**

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna styrelsearvode	77 215	71 970
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 087	22 613
Upplupen extern revisor	15 000	9 500
Upplupen elkostnad	91 996	69 780
Upplupen renhållning	1 439	1 425
Förutbetalda hyror och avgifter	165 297	162 888
Upplupna räntekostnader-lån	1 130	935
Upplupen fastighetsskötsel	3 750	3 750
	363 914	**342 861**

Höllviken den 2023-05-02

Roy Andersson
Ordförande

Eva Barfalk

Siv Borselius

Linda Holst

Sofie Wallenman

Lisbeth Kristensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03

Afrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsed revisor
Borevision i Sverige AB

Transaktion 09222115557491953375 Signerat RA, LH, SW, EB, AC, LK, SB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Näset i Höllviken, org.nr. 769606-8969

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Näset i Höllviken 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 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 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.

Transaktion 09222115557491954435 Signerat AC

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 Näset i Höllviken 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 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.

Höllviken 2023-05-03

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Transaktion 09222115557491954435 Signerat AC

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 behandla

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.

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.