



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2024

Brf Näset kvarteret Höllviken

22:12

Org. nr. 769640-5880



Styrelsen för Brf Näset kvarteret Höllviken 22:12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året färdigställt byggnationen på fastigheten Höllviken 22:13. Inflyttning skedde under årsskiftet 2023/2024.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun, Skåne län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Mattias Bengtsson	ordförande, ledamot
Magnus Ivarsson	ledamot
Ulf Jönsson	ledamot
David Persson	auktoriserad revisor

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-11-18 och kungjordes 2021-11-22

Fastighet och byggnader

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Höllviken 22:13 i Vellinge kommun och har genom nybyggnation uppfört två flerfamiljshus med 14 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Föreningen äger 14 andelar i Kronodal-Granviks samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Höllviken ga:37, vägförening.

Taxeringsvärdet för nybyggnad är ännu inte åsatt. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 7 400 000 kr vilket avser markvärdet.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
3	2 rok	165
3	3-4 rok	288
8	4 rok	<u>953</u>
14 st		1 406

Försäkringar

Fastigheterna byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår Styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 53 kr/kvm enligt föreningens underhållsplan som sträcker sig över 20 år. Inga större underhåll planeras de närmsta 5 åren.

Årets avsättning till fond för yttre underhåll utgår ifrån ekonomisk överlämningsdatum.

Ekonomi

Den ekonomiska överlämningen skedde 31 mars 2024. Årets redovisade resultat utgår från datum för ekonomisk överlämning. Mjöbäck's Entreprenad AB svarade för föreningens intäkter och kostnader fram till dess att den ekonomiska överlämningen skedde. Anskaffningskostnaden för byggnationen motsvarar den ekonomiska planen.

8 av föreningens 14 lägenheter har under året upplåtits. De 6 övriga lägenheterna i föreningen har upplåtits under fg år.

Under verksamhetsåret har föreningen tecknat tre lån med Handelsbanken, låneperioden är satt till 3, 4 respektive 5 år.

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov. Årsavgifterna är beräknade utifrån andelstal, därmed är avgiften per kvadratmeter olika för lägenheter med olika storlekar.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Öresundsteknik AB	Fastighetsskötsel
EON AB	El
Vellinge kommun	VA, avfallshantering
Telia AB	Bredband/TV
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring
Alt Hiss AB	Hisservice

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång var 8 st. Antalet medlemmar vid årets utgång var 20 st. Under verksamhetsåret har 8 st (fg år 6 st) bostadsrätter upplåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024
Nettoomsättning	1 182
Resultat efter finansiella poster	-467
Soliditet (%)	76
Årsavgift (kr/kvm)	800
Skuldsättning (kr/kvm)	13 342
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	58 951
Sparande (kr/kvm)	70
Räntekänslighet (%)	17
Räntekänslighet totala intäkter (%)	16
Energikostnad (kr/kvm)	141
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal för 2024 är beräknade från ekonomisk överlämningsdag 31 mars 2024. De är därmed inte jämförbara med ett normalår.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 000 000	0	18 000 000
Ökning av insatskapital	46 650 000		46 650 000
Årets resultat		-466 924	-466 924
Belopp vid årets utgång	64 650 000	-466 924	64 183 076

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-466 924
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	55 889
i ny räkning överföres	-522 813
	-466 924

I årets resultat ingår avskrivningar med 565 370 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 98 446 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 55 889 kr.

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 182 360	0
		1 182 360	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-352 755	0
Övriga kostnader	4	-93 190	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-565 370	0
		-1 011 315	0
Rörelseresultat		171 045	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-637 968	0
		-637 969	0
Resultat efter finansiella poster		-466 924	0
Resultat före skatt		-466 924	0
Årets resultat		-466 924	0

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7	82 884 630	29 189 578
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	46 505 881
		82 884 630	75 695 459
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	50 000
		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		82 884 630	75 745 459
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		487	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 070	0
		29 557	0
<i>Kassa och bank</i>		1 557 028	763 215
Summa omsättningstillgångar		1 586 585	763 215
SUMMA TILLGÅNGAR		84 471 215	76 508 674

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 650 000	18 000 000
		64 650 000	18 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-466 924	0
		-466 924	0
Summa eget kapital		64 183 076	18 000 000
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut	11	18 569 250	0
Summa långfristiga skulder		18 569 250	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	189 000	0
Förskott från kunder		0	875 000
Leverantörsskulder		143 883	135 389
Aktuella skatteskulder		59 200	29 600
Övriga skulder	12	1 090 083	57 468 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 724	0
Summa kortfristiga skulder		1 718 890	58 508 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 471 216	76 508 674

Kassaflödesanalys	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-466 924	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		565 370	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		98 446	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 557	0
Förändring av leverantörsskulder		8 494	135 389
Förändring av kortfristiga skulder		-852 656	-380 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-775 272	-245 253
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 704 541	-69 501 348
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-50 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 654 541	-69 551 348
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		46 650 000	18 000 000
Upptagna lån		18 900 000	68 208 542
Amortering av lån		-56 326 374	-16 627 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 223 626	69 581 042
Årets kassaflöde		793 813	-215 559
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		763 215	978 774
Likvida medel vid årets slut		1 557 027	763 215

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU 9.

Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Förenings avsikt är inte att sälja fastigheten. Skulle föreningen ändå avyttra fastigheten kan uppskjuten skatt komma att realiseras.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan fram till dess underhållsplan är upprättad.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El till gruppcentral	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Hiss	25 år
Restpost övrigt	120 år

Procentsats för avskrivningar enligt uppställning ovan fördelas; 120 år = 0,83%, 60 år = 1,66%, 40 år = 2,5%, 30 år = 3,33%, 25 år = 4%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Räntekänslighet totala intäkter (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser samt elladdning.

Energikostnad (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	906 192	0
Hyror parkeringsplatser	47 500	0
El och vatten IMD	218 513	0
Elladdning	9 583	0
Övriga intäkter	572	0
	1 182 360	0

Årsavgiften skall täcka föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fond för yttre underhåll. TV och bredband samt renhållning ingår i avgiften.

El och kallvatten debiteras efter förbrukning till medlemmarna.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	67 715	0
Elkostnader	125 956	0
Vatten och avlopp	72 393	0
Avfallshantering	42 044	0
Samfällighetskostnader	2 700	0
Bredband/TV	23 651	0
Fastighetsförsäkringar	3 775	0
Hisskostnader	4 981	0
Övriga fastighetkostnader	9 540	0
	352 755	0

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Hyra parkeringsplatser	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	32 128	0
Ersättningar till revisor	30 000	0
Övriga förvaltningskostnader	11 062	0
	93 190	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	29 189 578	0
Inköp mark	0	9 215 578
Inköp byggnad	7 754 541	0
Omklassificeringar	46 505 881	0
Justering av sakutdelning	0	19 974 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 450 000	29 189 578
Årets avskrivningar	-565 370	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-565 370	
Utgående redovisat värde	82 884 630	29 189 578
Taxeringsvärden byggnader	0	0
Taxeringsvärden mark	7 400 000	7 400 000
	7 400 000	7 400 000
Bokfört värde byggnader	55 454 349	0
Bokfört värde mark	27 430 281	0
	82 884 630	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	637 968	0
	637 968	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 900 000	0
	18 900 000	0

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 505 881	6 194 111
Inköp	0	40 311 770
Omklassificeringar	-46 505 881	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	46 505 881
Utgående redovisat värde	0	46 505 881

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	0	20 024 000
Försäljningar	-50 000	0
Sakutdelning		-19 974 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Utgående redovisat värde	0	50 000

Avser dotterbolag Mjöbäcksvillan 18 AB, org nr 559207-4990.

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 813 250	
	17 813 250	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,88	2027-01-30	6 252 750	0
Stadshypotek	3,82	2028-01-30	6 252 750	0
Stadshypotek	3,83	2029-01-30	6 252 750	0
Avgår amortering nästkommande år			-189 000	0
			18 569 250	0
Kortfristig del av långfristig skuld			189 000	0

Not 12 Övriga Skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder under nybyggnation	1 089 703	57 468 685
Övriga skulder	380	0
	1 090 083	57 468 685

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mattias Bengtsson
Ordförande

Ulf Jönsson

Magnus Ivarsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Persson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Pierre Benny Mattias Bengtsson

Styrelseledamot

Serienummer: 67128ae9e35afb[...]jaa8a137976a67

IP: 94.247.xxx.xxx

2025-06-18 09:45:06 UTC



MAGNUS IVARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 588ff114f5d30b[...]be742443ad51b

IP: 193.183.xxx.xxx

2025-06-18 10:22:45 UTC



ULF JÖNSSON

Styrelseledamot

Serienummer: b98d27b0d06535[...]688966495a58b

IP: 78.73.xxx.xxx

2025-06-19 07:11:49 UTC



DAVID PERSSON

Revisor

Serienummer: a05c6384738742[...]40c98134c8337

IP: 135.225.xxx.xxx

2025-06-19 08:00:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Näset kvarteret Höllviken 22:12

Org.nr 769640-5880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näset kvarteret Höllviken 22:12 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Näset kvarteret Höllviken 22:12 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg dag för elektronisk underskrift

David Persson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

DAVID PERSSON

Revisor

Serienummer: a05c6384738742[...]40c98134c8337

IP: 135.225.xxx.xxx

2025-06-19 07:59:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.