





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Näset i Höllviken med säte i Vellinge org.nr. 769606-8969 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vellinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Höllviken 8:230	2002-06-01	2002

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 644
20	garageplatser	0
Totalt 46 objekt		2 644

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 3 rok, 12 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vellinge Höllviken GA:38	G:A	717905-5087	21 / 50.5	Väg
Vellinge Höllviken S:135	Samfällighet		45	Förbindelsegata mm

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roy Andersson	Ordförande	2014-10-07	
Siv Borselius	Ledamot	2016-04-30	2024-03-25
Eva Barfalk	Ledamot	2015-04-14	
Lisbeth Kristensson	Ledamot	2021-08-26	
Bengt Mårtensson	Ledamot	2024-07-05	
Linda Holst	Ledamot	2021-01-27	
Sofie Wallenman	Ledamot	2022-04-25	
Göran Sjögren	Suppleant	2023-02-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Barfalk och Linda Holst.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Siv Borselius, Roy Andersson, Eva Barfalk, Lisbeth Kristensson och Linda Holst.

Revisorer har varit: Anders Westberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingrid Lisbeth Sjöström (sammankallande) och Ingrid Lisbeth Sjöström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-14.

Under 2024 har föreningens solcellsanläggning producerat c:a 48 100 kWh, något mindre än 2023.

Avtal om nytt porttelefonisystem slöts i februari med AB Syd EI i Malmö, Systemet heter Vixinity i8.

Samtliga träd beskars under mars månad exklusive björken som beskars under 2023.

Service av samtliga värmepumparna utfördes av 4TEC i slutet av året.

På styrelsemötet den 15 november 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5% från 1 januari 2025.

På samma möte beslutade styrelsen att höja garagehyran per plats med 50:-/månad.

Den 17 augusti hade vi en sammankomst med korvgrillning, frågesportunda och trevligt samkväm.

Den traditionella luciaglöggen hade vi den 6 december, som vanligt mycket trevligt och uppskattat.

Planerat underhåll för 2025 är byte av takfläkt i soprum samt OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga lägenheter.

Löpande byte sker av viss belysning i trappor och utvändigt belysning i trädgården.

Föreningens banklån vid uppgår till bokslutsdagen till 21 771 233 kr . Under året har föreningen amorterat 50 000 kronor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2018 . Övergång till IMD för att få ned kostnaderna för elförbrukningen samt förberedelse för eventuell solcellsinstallation.

2019. Byte av stålpartier vid samtliga entreer till pulverlackerade Aluminiumpartier.

2021. Installation av solceller på yttertak samt nyläggning av ny papptäckning på samtliga hus. Beslutades på en extrastämma.

2016-2022. Byte av samtliga värmepumpar efter behov.

2024. Byte av porttelefonsystem på alla huvudentreer till Vicinity i8.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025. OVK och imkanaler

2026. Lagning av Pergola, Viss lagning och målning av betongsocklar. Byte av viss platsutrustning för elkraft.

2027. Kan finnas behov av fasadrenovering av putsfasader. Byte av termostatventiler inklusive Packboxar samt injustering av element i lägenheterna.

Om fasadrenoveringen kommer 2027 passar vi på att måla taksprång samt byta hängrännor och stuprör om behov föreligger. Viss exteriörbelysning bytes.

2028. Kan finnas behov av fasadrenovering av putsade fasader. Om fasadrenovering kommer 2028 passar vi på att måla taksprång samt byta hängrännor.

och stuprör om behov föreligger. Byte av förrådsdörrar på uthus. OVK.

2029. Garageportar besiktigas och lagas/justeras eller byts efter behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 42.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	80	91	254	285	264
Skuldsättning, kr/kvm	8 234	8 253	8 276	8 310	8 348
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 234	8 253	8 276	8 310	8 348
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	201	185	168	157	159
Årsavgifter, kr/kvm	872	773	762	758	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	96	94
Totala intäkter, kr/kvm	912	878	801	794	787
Nettoomsättning, tkr	2 409	2 149	2 118	2 004	1 962
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 188	-811	-718	-1 355	-873
Soliditet, %	63	63	63	64	64

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader samt avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 55 341 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 5% under 2025.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	28 742 003	0	0	28 742 003
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	11 927 000	0	0	11 927 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	803 774	0	222 875	1 026 649
S:a bundet eget kapital, kr	41 472 777	0	222 875	41 695 652
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 921 687	-810 709	-222 875	-3 955 271
Årets resultat, kr	-810 709	810 709	-1 187 606	-1 187 606
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 732 396	0	-1 410 481	-5 142 877
S:a eget kapital, kr	37 740 381	0	-1 187 606	36 552 775

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 236 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 125 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	-2 921 687
Årets resultat, kr	-1 187 606
Reservation till underhållsfond, kr	-236 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 332 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 332 168
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

2 408 764

2 142 319

Övriga intäkter

3

1 437

178 541

2 410 201**2 320 860****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-106 878

-162 170

Planerat underhåll

5

-13 125

-629 100

Driftskostnader

6

-1 082 245

-997 335

Övriga kostnader

-117 222

-120 519

Personalkostnader

7

-114 016

-113 156

Avskrivningar

-1 386 254

-594 313

-2 819 740**-2 616 593****Rörelseresultat****-409 539****-295 733****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

35 821

10 792

Räntekostnader och liknande resultatposter

-813 888

-525 768

-778 067**-514 976****Resultat efter finansiella poster****-1 187 606****-810 709****Resultat före skatt****-1 187 606****-810 709****Årets resultat****-1 187 606****-810 709**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	57 140 124	58 435 128
		57 140 124	58 435 128
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		57 140 624	58 435 628
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	413 486	553 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	201 517	186 617
		615 003	739 717
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar hos HSB		1 100 000	900 000
		1 100 000	900 000
<i>Kassa och bank</i>			
		0	5 000
Summa omsättningstillgångar		1 715 003	1 644 717
SUMMA TILLGÅNGAR		58 855 627	60 080 345

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 742 003	28 742 003
Uppåtelseavgifter		11 927 000	11 927 000
Fond för yttre underhåll	12	1 026 648	803 774
		41 695 651	41 472 777
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 955 271	-2 921 687
Årets resultat		-1 187 606	-810 709
		-5 142 877	-3 732 396
Summa eget kapital		36 552 774	37 740 381
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut	14	21 771 233	14 620 004
Summa långfristiga skulder		21 771 233	14 620 004
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	0	7 201 229
Leverantörsskulder		79 032	117 359
Aktuella skatteskulder		6 908	5 022
Övriga skulder		30 561	468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	415 119	395 882
Summa kortfristiga skulder		531 620	7 719 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 855 627	60 080 345

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-1 187 606

-810 709

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 386 254

594 313

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****198 648****-216 396****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-19 945

-34 299

Förändring av kortfristiga skulder

12 889

227 778

Kassaflöde från den löpande verksamheten**191 592****-22 917****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-91 250

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-91 250****0****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-50 000

-60 050

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-50 000****-60 050****Årets kassaflöde****50 342****-82 967****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 438 000

1 515 967

Likvida medel vid årets slut**1 488 342****1 433 000**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

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 underhållsplan. Enligt en tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: 2,2%

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.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 908 852	1 783 014
Årsavgift bostad el, moms	397 832	258 072
Hysesintäkter garage, ej moms	96 000	96 000
Försäljning egenproducerad el	6 080	1 867
	2 408 764	2 138 953

IMD-el debiteras separat

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäker ej moms	1 437	9 948
Erhållna bidrag	0	171 959
	1 437	181 907

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH av installationer	6 415	0
Löpande UH VA/Sanitet	0	67 421
Löpande UH Värme	29 773	3 588
Löpande UH El	20 043	29 917
Löpande UH Hissar	24 544	37 009
Löpande UH Byggnader utvändigt	15 134	3 235
Löpande UH Markytor	10 968	11 013
Löpande UH Garage	0	3 186
Löpande UH, övrigt	0	6 800
	106 877	162 169

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH Värme	0	629 100
Planerat UH Byggnader utvändigt	13 125	0
	13 125	629 100

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Elavgifter för drivkraft och belysning	389 445	360 600
Vatten	142 244	127 218
Sophämtning	54 621	88 322
Fastighetsskatt	52 310	51 194
Fastighetsskötsel och lokalvård	350 788	282 329
Övriga avgifter	92 838	87 671
	1 082 246	997 334

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	93 165	78 750
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 715	3 715
Övriga arvoden	1 400	1 838
	98 280	84 303
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	15 736	28 853
	15 736	28 853
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	114 016	113 156

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 597 344	61 597 344
Omklassificeringar	91 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 688 594	61 597 344
Ingående avskrivningar	-8 128 666	-7 534 354
Årets avskrivningar	-1 386 254	-594 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 514 920	-8 128 666
Ingående anskaffningsvärde mark	4 966 450	4 966 450
Utgående anskaffningsvärde mark	4 966 450	4 966 450
Utgående redovisat värde	57 140 124	58 435 128
Taxeringsvärden byggnader	45 672 000	45 672 000
Taxeringsvärden mark	18 121 000	18 121 000
	63 793 000	63 793 000

Not 9 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB	388 342	528 001
Skattefordran	25 144	25 099
	413 486	553 100

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	0	36 584
Kabel-TV och internet	0	9 639
Upplupna elintäkter	123 066	133 520
Upplupna ränteintäkter	26 232	6 874
Övriga förutbetalda kostnader	52 219	0
	201 517	186 617

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	803 774	97 874
Avsättning	236 000	1 335 000
Ianspråktagande	-13 125	-629 100
	1 026 649	803 774

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inga av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader.
Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 50 000 kr.
Skulden beräknas vara 21 521 233 kr om 5 år.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	0	7 201 229
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	21 771 233	14 620 004
	21 771 233	21 821 233

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	1,06	2024-03-28	0	7 201 229
SBAB	3,50	2028-03-16	7 151 229	0
Nordea Hypotek	4,23	2027-05-19	7 255 955	7 255 955
Nordea Hypotek	4,04	2026-03-18	7 364 049	7 364 049
			21 771 233	21 821 233

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna styrelsearvode	97 292	83 865
Upplupna arbetsgivaravgifter	30 569	26 350
Upplupen extern revisor	13 300	15 000
Upplupen elkostnad	57 651	40 133
Förutbetalda hyror och avgifter	184 630	191 466
Upplupna räntekostnader-lån	30 641	31 065
Upplupen fastighetsskötsel	1 034	8 003
	415 117	395 882

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	24 394 000	24 394 000
	24 394 000	24 394 000

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Roy Andersson
Ordförande

Eva Barfalk

Linda Holst

Sofie Wallenman

Lisbeth Kristensson

Bengt Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision i Sverige AB

Anders Westberg
Revisor

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 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2024-01-01--2024-12-31 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Westberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Näset i Höllviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROY ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:19:09



BENGT MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 10:05:26



EVA BARFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 13:17:54



LISBETH KRISTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:49:53



LINDA HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 09:51:39



SOFIE WALLENMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:15:37



ANDERS WESTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:47:15



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:44:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Näset i Höllviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS WESTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:48:23



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:40:46



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.