



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Vattenbrynet i Klagsha

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Första spadtaget togs den 26 februari 2020 och bostadsrättsföreningens hus är färdigställda i tre etapper med inflyttning 5 juli och 30 november 2021 samt 28 mars 2022. Fastigheten innehas med äganderätt och adress är Folketshusvägen 3 (hus 1), 5 (hus 2), 7 (hus 3), 9 (hus 4) och 13 (hus 5).

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter (eventuellt).

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	24
3	26
4	29
Totalt:	79

Parkeringsplatser	86 st
Total lägenhetsyta	6 427 m ²
Lägenheternas medelyta	81 m ²

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 oktober 2022.
Närvarande var 21 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Valda av föreningsstämman

Ordförande	Mehdi Parsaei
Sekreterare	Nicole Skoog

Utsedda av HSB

Ledamot	Maria Nordlund	(avgick 2022-10-18)
Ledamot	Lisa Renntun	(fr.o.m 2022-10-19)
Ledamot	Marcus Johansson	(avgick 2022-12-31)
Ledamot	Sandra af Forselles	(fr.o.m 2023-01-01)
Ledamot	Bengt Skånhamre	

Valda av föreningsstämman

Suppleant och studieorganisatör

Daniella Boström

Suppleant och studieorganisatör

Erik Månsson

Suppleant

Sara Gyllin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna utsedda av HSB och samt suppleanterna Daniella Boström, Erik Månsson och Sara Gyllin. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Två ledamöter i förening

Revisorer

Tomas Hansen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Daniella Boström och Maria Skoog

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Mehdi Parsaei

Förvaltare

Tjänsten innehas på entreprenad via HSB Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Uppföljning och genomgång av samtliga befintliga HSB avtal exempelvis: förvaltaravtal, fastighetsskötsel, köhantering, mf.
- Styrelsen har skrivit avtal med Sydsverige entreprenad gällande snöröjning med jour.
- Styrelsen har skrivit avtal med Aimo Park gällande bevakning av P-platser på fastighetens mark.
- Infört kontroll och uppföljning av garantiärenden löpande/styrelsemöten.
- Bygglov är utfärdat för inglasning av balkonger, utredningsprocess och offertutvärdering pågår.
- I dec 2022 hölls julmingel för alla medlemmar.
- Energiproduktion av solceller övervakas.
- Uppföljning av garantiskötsel på utemiljön samt besiktning av denna.

Nytt Banklån

Styrelsen har ansökt ett banklån till en summa av 800 000 kr som har beviljats från SEB bank.

Föreningens kassaflöde behövde kapitalet för att kunna klara av leverantörsfakturor samt räntekostnaderna. Kapitalet tillsammans med avgiftshöjningen kommer att hjälpa till att föreningen bygger ett bra kassaflöde vilket är viktigt både för oförutsedda kostnader men även för att göra vår förening populär bland köparna.

Hemsida

Vår hemsida uppdateras regelbundet av förvaltningen med relevant information till våra medlemmar och även hjälpmedel såsom felanmälan, blanketter etc.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 685 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 25 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-07-01. Avgiften justerades på grund av ökade driftskostnader, räntekostnader och för att bygga en stabil buffert för föreningen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 72 986 056 kr. Under året har föreningen amorterat 801 944 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 91 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Amorteringsplanen är särskilt viktig att följa då räntorna har gått upp markant. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under verksamhetsåret har HSB Malmö utbytt ledamöterna Maria Nordlund och Marcus Johansson till Lisa Renntun och Sandra af Forselles.

Väsentliga avtal

Uppvärmning	Weum Gas/Göteborgs Energi
Sorterat avfall	Stena Recycling
Mat- och restavfall	VA-Syd
Tv, bredband och telefoni	HSB Bolina
Fastighetsskötsel	HSB Malmö Fastighetsservice
Felanmälan dagtid	HSB Malmö
Felanmälan Jour	Securitas
Skötsel växtlighet	Veidekke (fram till etableringsbesiktning)

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Stigande räntor och energikostnader är huvudsakligen osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför.

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 115 medlemmar. 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.

Styrelsens slutord

Det är styrelsens mål att vi tillsammans skapar en trivsam och hållbar förening med god ekonomi och så låga boendekostnader som möjligt. Vi uppmanar samtliga medlemmar att kontinuerligt hålla sig uppdaterad om vad som sker i bostadsrättsföreningen via föreningens kommunaktionskanaler. Styrelsen vill framföra vårt tack till medlemmarna för gott samarbete.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	5 353	2 754
Rörelsens kostnader	-6 887	-3 554
Finansiella poster, netto	-1 706	-648
Årets resultat	-3 240	-1 448
Likvida medel, fin placeringar	385	22 461
Skulder till kreditinstitut	72 986	73 788
Fond för yttre underhåll	854	440
Balansomslutning	268 496	294 093
Fastigheternas tax värde	119 600	0
Soliditet (%)	72	67
Räntekostnad kr/kvm	266	104
Låneskuld kr/kvm	11 356	11 481
Avgift kr/kvm	685	685

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 099 000	28 131 000	440 000	-450 380	-1 447 559	197 772 061
Avsättning yttre fond			449 000	-449 000		0
Ianspråktagande yttre fond			-35 060	35 060		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 447 559	1 447 559	0
Årets resultat					-3 240 415	-3 240 415
Belopp vid årets utgång	171 099 000	28 131 000	853 940	-2 311 879	-3 240 415	194 531 646

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserad vinst	-2 311 879
Årets resultat	-3 240 415
	-5 552 294

behandlas så att i ny räkning överföres	-5 552 294
	-5 552 294

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

Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 658 980	2 430 106
Övriga intäkter	3	693 522	324 344
		5 352 502	2 754 450
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-87 262	-10 321
Planerat underhåll		-35 060	0
Driftskostnader	5	-2 544 769	-1 515 688
Övriga kostnader	6	-525 333	-469 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 694 319	-1 558 543
		-6 886 743	-3 553 965
Rörelseresultat		-1 534 241	-799 515
Resultat från finansiella poster		3 733	17 314
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 709 907	-665 357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 706 174	-648 043
		-3 240 415	-1 447 558
Resultat efter finansiella poster		-3 240 415	-1 447 558
Resultat före skatt		-3 240 415	-1 447 559
Årets resultat			

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	267 192 558	271 459 457
		267 192 558	271 459 457
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
		500	500
		267 193 058	271 459 957
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>		495	5 037
Avgifts- och hyresfordringar		384 651	21 461 006
Avräkningskonto HSB Malmö	9	620 210	0
Övriga fordringar	10	297 530	166 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 302 886	21 632 928
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	0	1 000 000
		0	1 000 000
		1 302 886	22 632 928
Summa omsättningstillgångar			
		268 495 944	294 092 885
SUMMA TILLGÅNGAR			

Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

171 099 000

171 099 000

Upplåtelseavgifter

28 131 000

28 131 000

Fond för yttre underhåll

853 940

440 000

200 083 940**199 670 000*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

-2 311 879

-450 380

Årets resultat

-3 240 415

-1 447 559

-5 552 294**-1 897 939****Summa eget kapital****194 531 646****197 772 061****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13, 14

72 184 112

48 791 028

Summa långfristiga skulder**72 184 112****48 791 028****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13, 14

801 944

24 996 972

Leverantörsskulder

198 344

178 582

Övriga skulder

6 907

326

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

772 991

22 353 916

Summa kortfristiga skulder**1 780 186****47 529 796****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****268 495 944****294 092 885**

Kassaflödesanalys

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 240 415	-1 447 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 694 319	1 558 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		453 904	110 984
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-173 732	24 308
Förändring av kortfristiga skulder		-21 554 583	43 067 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-21 274 411	43 202 488
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-77 834 559
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-77 834 559
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	171 099 000
Förändring lån		-801 944	-146 182 509
Upplåtelseavgifter		0	28 131 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-801 944	53 047 491
Årets kassaflöde		-22 076 355	18 415 420
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		22 461 006	4 045 587
Likvida medel vid årets slut		384 651	22 461 007

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens stadgar. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens ekonomiska plan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 118 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter bostäder	4 401 720	2 310 811
Hysesintäkter	257 260	119 295
	4 658 980	2 430 106

Not 3 Övriga intäkter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Bredband	160 212	83 468
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 354	56 228
Försäljning egenproducerad el	112 044	1 062
IMD-el	250 855	123 066
IMD-vatten	72 896	30 436
Övriga intäkter	69 161	30 084
	693 522	324 344

Not 4 Reparationer

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Material i löpande underhåll	2 473	378
Reparationer av gemensamma utrymmen	5 155	0
Reparationer, VA/sanitet	0	3 625
Reparationer hissar	10 675	0
Reparationer av byggnader utvändigt	8 562	0
Reparation, övrigt	60 396	6 318
	87 261	10 321

Not 5 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Fastighetsskötsel	460 155	426 596
Elavgifter för drivkraft och belysning	416 424	328 264
Uppvärmning	1 089 302	424 127
Vatten	203 770	80 631
Sophämtning	85 835	61 724
Fastighetsförsäkringar	69 977	34 942
Brandskydd	7 375	23 500
Bredband	170 098	90 739
Övriga kostnader	41 832	45 166
	2 544 768	1 515 689

Not 6 Övriga kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Förvaltningsarvoden	364 940	305 947
Revisionarvoden	11 716	12 050
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 389	60 074
Övriga kostnader	120 288	91 342
	525 333	469 413

Not 7 Byggnad och mark

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	273 018 000	29 000 000
Utrangering (momsfordran solceller)	-572 580	0
Överfört från pågående	0	244 018 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 445 420	273 018 000
Ingående avskrivningar	-1 558 543	0
Årets avskrivningar	-3 694 319	-1 558 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 252 862	-1 558 543
Utgående redovisat värde	267 192 558	271 459 457
Taxeringsvärden byggnader	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden mark	13 600 000	13 600 000
	119 600 000	119 600 000
Bokfört värde byggnader	238 750 672	242 459 457
Bokfört värde mark	29 000 000	29 000 000
	267 750 672	271 459 457

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser andel i HSB ek för

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2023-04-30	2022-04-30
Skattekonto	47 630	0
Momsfordran solceller	572 580	0
	620 210	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna ränteintäkter	164	3 382
Periodisering IMD	99 409	82 440
Fastighetsförsäkring	48 726	45 614
Upplupen intäkt försäljning av egenproducerad el	87 900	0
Övrigt	61 332	35 449

297 531 166 885

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

2023-04-30 2022-04-30

Kortfristig placering HSB Malmö	0	1 000 000
	0	1 000 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
SEB	4,02	2025-04-28	24 195 028	24 596 000
SEB	2,59	2025-04-28	24 195 028	24 596 000
SEB	2,95	2027-04-28	24 596 000	24 596 000
			72 986 056	73 788 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

801 944 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 amorteringen under året för den totala skulden är 801 944 kr.

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 68 976 336 kr.

2023-04-30 2022-04-30

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Beräknad skuld som förfaller inom ett år	801 944	24 996 972
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	72 184 112	48 791 028
	72 986 056	73 788 000

Not 14 Ställda säkerheter

2023-04-30 2022-04-30

Fastighetsinteckningar	73 880 000	70 607 000
	73 880 000	70 607 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	151 168	19 075
Förskottsbetalda hyror	438 164	398 109
Beräknat arvode för revision	12 341	12 000
Upplupen värme	108 501	94 569
Upplupen el	34 171	38 384
Upplupen kostnad projekt	0	21 791 780
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 646	0
	772 991	22 353 917

Årsredovisningen är signerad digitalt av styrelsen.

Malmö

Mehdi Parsaei
Ordförande

Bengt Skånehamre

Sandra af Forselles

Nicole Skoog

Lisa Renntun

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Tomas Hansen
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn, org.nr. 769617-6234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn för räkenskapsåret 2022-05-01-2023-04-30.

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 30 april 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn för räkenskapsåret 2022-05-01-2023-04-30 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Hansen
Av föreningen vald revisor

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 omsättnings-tillgångar 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 fören-

ingen. 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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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.