



# ÅRSREDOVISNING

1/5 2021 – 30/4 2022

**HSB  
BRF VATTENBRYNET  
I KLAGSHAMN**



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2007-10-23 och är ansluten till HSB Malmö Ek. För.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har byggt och förvärvat 79 bostadslägenheter i flerbostadshus samt därtill hörande komplementbyggnader, grönytor och parkeringsytor på fastigheten Malmö Klagshamn 41:30.

Det första spadtaget togs den 26 februari 2020.

Samtliga föreningens bostadsrätter är upplåtna.

Inflyttning har skett i tre etapper;

Etapp 1: 5/7-2021  
Etapp 2: 30/11-2021  
Etapp 3: 28/3-2022

Under det gångna året har föreningens fem huskroppar hunnit färdigställas och samtliga medlemmar har flyttat in. Den byggande styrelsen har tagit över bostadsrättsföreningen från entreprenören (Veidekke) i samarbete med föreningens förvaltare. I samband med färdigställandet har även föreningens solcellsanläggning kunnat driftsättas till fullo. Styrelsen har tecknat de leverantörsavtal som behövs för att kunna tillgodose föreningens behov gällande drift, renhållning och service, samt de serviceavtal som krävs för att säkerställa garantin på entreprenaden. I den sista huskroppen på Folketshuset vägen 13 så har en kombinerad övernattningslägenhet/styrelserum färdigställts med full inredning till de medlemmar som önskar hyra.

Utöver detta har en inflyttningsstämma ägt rum den 20 april 2022, som enligt föreningens stadgar ska ske senast tre månader efter den sista inflyttningen. Där valdes två av föreningens medlemmar till ledamöter att sitta jämte den byggande styrelsen fram till ordinarie årsstämma samma år. Den byggande styrelsen ser fram emot att få fortsätta driva och utveckla HSB Brf Vattenbrynet jämte de två invalda föreningsmedlemmarna.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat kostnads kalkyl för projektet.

Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614) lämnas av HSB Malmö Ek. För., samt HSB Riksförbund Ekonomisk förening.  
Ekonomisk plan antogs 2021-04.12 av Bolagsverket.

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

## Styrelsen och övriga funktionärer

### *Ordinarie styrelseledamöter*

Maria Nordlund	Ordförande	2022
Niklas Olsson	Ledamot	2022 (avgick 2022-04-04)
Markus Johansson	Ledamot	2022
Bengt Skånhamre	Ledamot	2022 (tillträdde 2022-04-04)
Nicole Skoog	Ledamot	2022 (tillträdde 2022-04-20)
Mehdi Parsaei	Ledamot	2022 (tillträdde 2022-04-20)

### *Valda t.o.m. årsstämman*

### *Ordinarie revisorer*

BoRevision i Sverige AB	av HSB Riksförbund utsedd revisor	
Beng Åke Hägg		2022
Björn Klefbohm		2022

### *Valda t.o.m. årsstämman*

## Bostäder och lokaler

Typ	Antal
2 Rok	24
3 Rok	26
4 Rok	19
4,5 Rok	10
<b>Totalt</b>	<b>79</b>
Öppna parkeringsplatser	87
Lokal	ingen
Mark-areal	9 484 m <sup>2</sup>
Bostads-area	6 427 m <sup>2</sup>

## Avtal

### Leverantörer:

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda styrelse-sammanträden, dessutom hölls ordinarie årsstämma 2021-10-20 samt extra stämma 2022-04-20.

## Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 118 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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	2 430	0
Rörelsens kostnader	-3 572	-194
Finansiella poster, netto	-648	14
Årets resultat	-1 448	-6
Likvida medel, fin plac	22 461	4 046
Skulder till kreditinst	73 788	194 974
Fond för yttre underhåll	440	0
Balansomslutning	294 093	199 426
Fastigheternas tax värde	0	0
Soliditet (%)	67	0
Räntekostnad kr/kvm	104	0
Låneskuld kr/kvm	11 481	0
Avgift kr/kvm	685	0

## Förändring av eget kapital (Tkr)

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång				-4	-6	<b>-10</b>
Ökning av medlemsins.	171 099					<b>171 099</b>
Ökning av upplåtelseav.		28 131				<b>28 131</b>
Avsättning u-fond			440	-440		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-6	6	<b>0</b>
Årets resultat					-1 448	<b>-1 448</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>171 099</b>	<b>28 131</b>	<b>440</b>	<b>-450</b>	<b>-1 448</b>	<b>197 772</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserad vinst	-450 380
Årets resultat	-1 447 559
	<b>-1 897 939</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 897 939
	<b>-1 897 939</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-05-01 -2022-04-30</b>	<b>2020-05-01 -2021-04-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	2 430 106	0
Övriga intäkter	3	324 344	173 691
		<b>2 754 450</b>	<b>173 691</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-9 942	0
Driftskostnader	5	-1 707 894	-172 991
Övriga kostnader	6	-277 586	-20 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 558 543	0
		<b>-3 553 965</b>	<b>-193 666</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-799 515</b>	<b>-19 975</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 314	13 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 357	0
		<b>-648 043</b>	<b>13 810</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 447 558</b>	<b>-6 165</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 447 558</b>	<b>-6 165</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 447 559</b>	<b>-6 165</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	271 459 457	29 000 000
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	166 183 441
		<b>271 459 457</b>	<b>195 183 441</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>271 459 957</b>	<b>195 183 941</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 037	0
Avräkningskonto HSB Malmö		21 461 006	1 045 587
Övriga fordringar		0	190 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	166 885	5 538
		<b>21 632 928</b>	<b>1 241 816</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	3 000 000
		<b>1 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 632 928</b>	<b>4 241 816</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>294 092 885</b>	<b>199 425 757</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		171 099 000	0
Uppåtelseavgifter		28 131 000	0
Fond för yttre underhåll		440 000	0
		<b>199 670 000</b>	<b>0</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-450 380	-4 215
Årets resultat		-1 447 559	-6 165
		<b>-1 897 939</b>	<b>-10 380</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>197 772 061</b>	<b>-10 380</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	48 791 028	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 791 028</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	14, 15	0	194 973 537
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	24 996 972	0
Leverantörsskulder		178 582	172 991
Övriga skulder		326	3 975 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	22 353 916	314 609
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 529 796</b>	<b>199 436 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>294 092 885</b>	<b>199 425 757</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 447 559	-6 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 558 543	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>110 984</b>	<b>-6 165</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-5 037	100 000
Förändring av kortfristiga fordringar	29 344	-177 266
Förändring av leverantörsskulder	5 591	172 991
Förändring av kortfristiga skulder	43 061 606	1 775 238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>43 202 488</b>	<b>1 864 798</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-77 834 559	-115 180 115
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	95 005
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-77 834 559</b>	<b>-115 085 110</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	171 099 000	0
Förändring lån	-146 182 509	114 989 577
Upplåtelseavgifter	28 131 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>53 047 491</b>	<b>114 989 577</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>18 415 420</b>	<b>1 769 265</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	4 045 587	2 276 322
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22 461 007</b>	<b>4 045 587</b>

## 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 underhållsplan. 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 2021/2022.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 119 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 1,44 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Årsavgifter bostäder	2 310 811	0
Hyror garage och parkeringsplatser	119 295	0
	<b>2 430 106</b>	<b>0</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Bredband	83 468	0
Pantförskrivningsavgift	51 450	0
IMD el och vatten	154 564	0
Övriga intäkter ej moms	34 862	173 691
	<b>324 344</b>	<b>173 691</b>

## Not 4 Reparationer

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Reparationer, VA/sanitet	3 625	0
Reparation, övrigt	6 318	0
	<b>9 943</b>	<b>0</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Fastighetsskötsel	426 596	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	328 264	172 991
Uppvärmning	424 127	0
Vatten	80 631	0
Sophämtning	61 724	0
Fastighetsförsäkringar	34 942	0
Brandskydd	23 500	0
Bredband	90 739	0
Förvaltaravtal	191 827	0
Övrigt	45 544	0
	<b>1 707 894</b>	<b>172 991</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Revisionsarvoden	12 050	19 200
Servicekostnader för fördelningsmätning	33 547	0
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	107 313	0
Pantförskrivningsavgift	55 314	0
Övrigt	69 362	1 475
	<b>277 586</b>	<b>20 675</b>

## Not 7 Byggnad och mark

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	29 000 000	29 000 000
Överfört från pågående	244 018 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>273 018 000</b>	<b>29 000 000</b>
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-1 558 543	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 558 543</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>271 459 457</b>	<b>29 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	242 459 457	0
Bokfört värde mark	29 000 000	29 000 000
	<b>271 459 457</b>	<b>29 000 000</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	166 183 441	51 003 326
Inköp	77 834 559	115 180 115
Överfört till byggnad	-244 018 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>166 183 441</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>166 183 441</b>

## Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser andel i HSB ek för

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna ränteintäkter	3 382	5 538
Periodisering IMD	82 440	0
Fastighetsförsäkring	45 614	0
Övrigt	35 449	0
	<b>166 885</b>	<b>5 538</b>

### Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-04-30	2021-04-30
Kortfristig placering HSB Malmö	1 000 000	3 000 000
	<b>1 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-04-30	Lånebelopp 2021-04-30
SEB	1,44	2023-04-28	24 596 000	0
SEB	2,59	2025-04-28	24 596 000	0
SEB	2,95	2027-04-28	24 596 000	0
			<b>73 788 000</b>	<b>0</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

24 996 972 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 400 972 kr.

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 71 783 140 kr.

	2022-04-30	2021-04-30
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom ett år	24 996 972	0
	<b>24 996 972</b>	<b>0</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckningar	70 607 000	70 607 000
	<b>70 607 000</b>	<b>70 607 000</b>

### Not 15 Byggnadskreditiv

Beviljad kredit 243.000.000 kr

	2022-04-30	2021-04-30
Byggnadskreditiv SEB	0	194 973 537
	<b>0</b>	<b>194 973 537</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna räntekostnader	19 075	304 909
Förskottsbetalda hyror	398 109	0
Beräknat arvode för revision	12 000	9 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 791 780	0
Övrigt	132 952	0
	<b>22 353 916</b>	<b>314 609</b>

Malmö

2022-09-16

Maria Nordlund  
Ordförande

Markus Johansson

Bengt Skånhamre

Nicole Skoog

Mehdi Parsaei

Vår revisionsberättelse har lämnats

2022-09-21

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Klefbohm  
Av föreningen vald revisor

Bengt Åke Hägg  
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 01/05/2021-30/04/2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 01/05/2021-30/04/2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Åke-Hägg  
Av föreningen vald revisor

Björn Klefbohm  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuogoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





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.