



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsföreningen Vattenbrynet i
Klagshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Vattenbrynet i Klagshamn med säte i Malmö org.nr. 769617-6234 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klagshamn 41:30	2020-02-26	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
86	p-platser	0
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 427
Totalt 165 objekt		6 427

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 26 st 3 rok, 19 st 4 rok, 10 st 4.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mehdi Parsaei	Ordförande	2022-10-31	
Nils Erik Månsson	Ledamot	2023-11-13	
Nils Erik Månsson	Suppleant	2022-10-31	2023-11-13
Karin Östrem	Ledamot	2023-11-13	
Bengt Skånhamre	Ledamot	2022-03-30	2023-11-13
Thomas Markus Johansson	Ledamot	2021-03-02	2023-06-13
Sandra af Forselles	HSB - Ledamot	2023-02-06	2023-11-13
Nicole Skoog	Ledamot	2022-04-27	
Lisa Renntun	HSB - Ledamot	2022-10-31	2023-11-13
Malik Chaudhry	HSB - Ledamot	2023-11-13	
Kerstin Norrman	Suppleant	2023-11-13	
Anders Jonasson	Suppleant	2023-11-13	
Daniella Maria Boström	Suppleant	2022-10-31	2023-11-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mehdi Parsaei, Kerstin Norrman, Anders Jonasson, Nicole Skoog och Tomas Hansen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas i förening av Nils Erik Månsson, Karin Östrem, Nicole Skoog och Mehdi Parsaei

Revisorer har varit: Niels Tomas Hansen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit Maria Skoog och Annika Borgquist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-31. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +25%.

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 2023-11-16.

Årsavgiften lämnas oförändrad.

Uppföljning och Genomgång av Samtliga Befintliga HSB Avtal

- **Förvaltaravtal:** Säkerställ att alla tjänster levereras enligt avtalet och att kostnaderna är transparenta.
- **Fastighetsskötsel:** Kontrollera att kvaliteten på skötseln håller hög standard och möter föreningens behov.
- **Köhantering:** Utvärdera effektiviteten i köhanteringsprocessen och identifiera eventuella förbättringsområden.
- **Övriga avtal:** Se över alla andra befintliga avtal för att säkerställa att de är aktuella och uppfyller föreningens behov.

Nya Avtal och Åtgärder

1. Avtal med Lassen Construction gällande Snöröjning:

- Plan för implementering och övervakning av snöröjningsarbetet.

2. Avtal med Aimo Park för Gästparkeringsplatser:

- Nytt avtal har skrivits för att anlägga gästparkeringsplatser.
- Översikt av tidsplan och projektplan för uppförandet av parkeringsplatserna.

3. Dialog med HSB och Veidekke angående Grusparkering:

- Föreningen har fört dialog och fått igenom åtgärden med grusarmering av grusparkeringen på garanti.
- Plan för uppföljning och kontroll av att arbetet utförs enligt garantivillkoren.

4. Garanti Service på Solceller:

- Uppföljning och schemaläggning av garantiservice för solcellsanläggningen.
- Säkerställande av att solcellerna fungerar optimalt och att alla garantier uppfylls.

5. Avtal med Climat80 om Service och Filterbyte på Ventilationsaggregaten:

- Nytt avtal har skrivits för regelbunden service och filterbyte på ventilationsaggregaten i lägenheterna.
- Implementeringsplan och rutin för uppföljning av arbetet.

6. Uppföljning av Garantiskötsel på Utemiljön samt Besiktning:

- Kontrollera att garantiskötseln av utemiljön utförs korrekt.
- Schemalägg och genomför besiktningar för att säkerställa att alla garantivillkor är uppfyllda och att skötseln håller hög kvalitet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2 års besiktning och relaterade åtgärder till detta.

Inventering av söndriga skivfasad och beställning av åtgärder för det.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	193	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 385	11 356	11 481
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 385	11 356	11 481
Räntekänslighet, %	14	0	0
Energikostnad, kr/kvm	215	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	942	685	685
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 041	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 692	5 352	2 754
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 282	-1 706	-648
Soliditet, %	72	72	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare år.

Omräkning är ej gjord utifrån nya BFN:s allmänna råd och att det påverkar jämförelsebarheten mellan åren.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 1 564 127 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 193 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen höjt avgiften med 25 % år 2023 och har därför råd att lämna avgiften oförändrad 2024.

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	171 099 000	0	0	171 099 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	28 131 000	0	0	28 131 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	853 940	0	449 000	1 302 940
S:a bundet eget kapital, kr	200 083 940	0	449 000	200 532 940
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 311 879	-3 240 415	-449 000	-6 001 294
Årets resultat, kr	-3 240 415	3 240 415	-2 282 468	-2 282 468
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 552 294	0	-2 731 468	-8 283 762
S:a eget kapital, kr	194 531 646	0	-2 282 468	192 249 178

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 449 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-5 552 294
Årets resultat, kr	-2 282 468
Reservation till underhållsfond, kr	-449 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 283 762

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 283 762
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Not

2023-05-01
-2024-04-302022-05-01
-2023-04-30**Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

6 386 171

4 658 980

Övriga intäkter

3

305 878

693 522

6 692 049**5 352 502****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-59 786

-87 262

Planerat underhåll

0

-35 060

Driftskostnader

5

-2 376 220

-2 544 769

Övriga kostnader

6

-495 392

-525 333

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-3 694 319

-3 694 319

-6 625 717**-6 886 743****Rörelseresultat****66 332****-1 534 241****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 394

3 733

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 357 194

-1 709 907

-2 348 800**-1 706 174****Resultat efter finansiella poster****-2 282 468****-3 240 415****Resultat före skatt****-2 282 468****-3 240 415****Årets resultat****-2 282 468****-3 240 415**

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	263 498 238	267 192 558
		263 498 238	267 192 558
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		263 498 738	267 193 058
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 683	0
Avgifts- och hyresfordringar		9 618	495
Avräkningskonto HSB Malmö		1 948 779	384 651
Övriga fordringar	9	578 453	620 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	431 681	297 530
		3 014 214	1 302 886
Summa omsättningstillgångar		3 014 214	1 302 886
SUMMA TILLGÅNGAR		266 512 952	268 495 944

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 099 000	171 099 000
Upplåtelseavgifter		28 131 000	28 131 000
Fond för yttre underhåll		1 302 940	853 940
		200 532 940	200 083 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 001 294	-2 311 879
Årets resultat		-2 282 468	-3 240 415
		-8 283 762	-5 552 294
Summa eget kapital		192 249 178	194 531 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	24 596 000	72 184 112
Summa långfristiga skulder		24 596 000	72 184 112
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	48 576 598	801 944
Leverantörsskulder		211 480	198 344
Övriga skulder		18 208	6 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	861 488	772 991
Summa kortfristiga skulder		49 667 774	1 780 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 512 952	268 495 944

Kassaflödesanalys

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-2 282 468

-3 240 415

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 694 319

3 694 319

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 411 851****453 904****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-147 200

-173 732

Förändring av kortfristiga skulder

112 934

-21 554 583

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 377 585****-21 274 411****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

186 542

-801 944

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**186 542****-801 944****Årets kassaflöde****1 564 127****-22 076 355****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

384 651

22 461 006

Likvida medel vid årets slut**1 948 778****384 651**

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 2023/2024.

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 1,36 %

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

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter bostäder	5 318 790	4 401 720
IMD el	496 710	0
Hysesintäkter	256 110	257 260
IMD vatten	72 732	0
Årsavgift bostad kabel-TV/bredband, ej moms	160 212	0
El garage och p-platser, moms	77 396	0
Hysesavdrag, ej moms	4 221	0
	6 386 171	4 658 980

I föreningens årsavgifter ingår förutom föreningens bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats IMD vatten och el debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Bredband	0	160 212
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 903	28 354
Försäljning egenproducerad el	24 063	112 044
IMD-el	0	250 855
IMD-vatten	0	72 896
Övriga intäkter	92 375	69 161
Erhållna bidrag	170 537	0
	305 878	693 522

Not 4 Reparationer

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Material i löpande underhåll	110	2 473
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	5 155
Reparationer, va/sanitet	20 685	0
Reparationer hissar	0	10 675
Reparationer av byggnader utvändigt	38 992	8 562
Reparation, övrigt	0	60 396
	59 787	87 261

Not 5 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsskötsel	591 732	460 155
Elavgifter för drivkraft och belysning	428 574	416 424
Uppvärmning	695 975	1 089 302
Vatten	256 327	203 770
Sophämtning	89 802	85 835
Fastighetsförsäkringar	75 323	69 977
Brandskydd	0	7 375
Bredband	156 555	170 098
Övriga kostnader	81 932	41 832
	2 376 220	2 544 768

Not 6 Övriga kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Förvaltningsarvoden	352 236	364 940
Revisionarvoden	15 034	11 716
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 898	28 389
Övriga kostnader	110 224	120 288
	495 392	525 333

Not 7 Byggnad och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	272 445 420	273 018 000
Utrangering (momsfordran solceller)	0	-572 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 445 420	272 445 420
Ingående avskrivningar	-5 252 862	-1 558 543
Årets avskrivningar	-3 694 319	-3 694 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 947 181	-5 252 862
Utgående redovisat värde	263 498 239	267 192 558
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	234 498 239	238 750 672
Bokfört värde mark	29 000 000	29 000 000
	263 498 239	267 750 672

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser andel i HSB ek för

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	5 873	47 630
Momsfordran solceller	572 580	572 580
	578 453	620 210

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna ränteintäkter	0	164
Periodisering IMD	226 468	99 409
Fastighetsförsäkring	53 195	48 726
Upplupen intäkt försäljning av egenproducerad el	87 900	87 900
Övrigt	64 118	61 332
	431 681	297 531

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
SEB	4,02	2025-04-28	23 894 299	24 195 028
SEB	2,59	2025-04-28	23 894 299	24 195 028
SEB	2,95	2027-04-28	24 596 000	24 596 000
SEB	4,64	2024-05-30	788 000	0
			73 172 598	72 986 056

Not 12 Skulder till kreditinstitut

48 576 598 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 613 458 kr.

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 69 082 878 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom ett år	48 576 598	801 944
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	24 596 000	72 184 112
	73 172 598	72 986 056

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckningar	73 880 000	73 880 000
	73 880 000	73 880 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	208 138	151 168
Förskottsbetalda hyror	543 971	438 164
Beräknat arvode för revision	13 000	12 341
Upplupen värme	57 097	108 501
Upplupen el	39 282	34 171
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	28 646
	861 488	772 991

Årsredovisningen är signerad digitalt av styrelsen.

Malmö

Mehdi Parsaei
Ordförande

Malik Chaudhry

Karin Östrem

Nicole Skoog

Nils Erik Månsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
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 2023-05-01--2024-04-30.

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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2023-05-01--2024-04-30 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 trygghande 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

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 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.