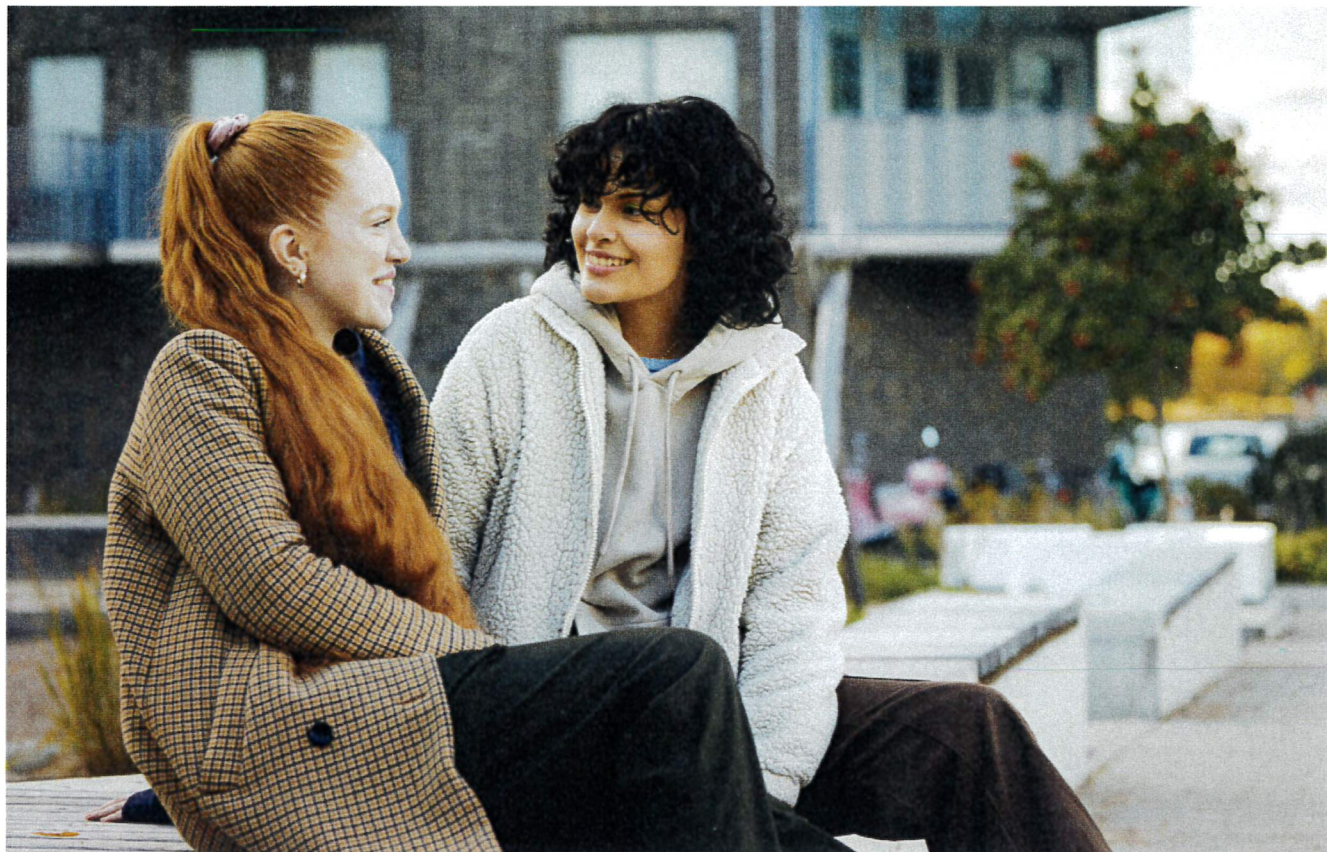




ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Vattenmannen i Tyringe

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vattenmannen i Tyringe med säte i Hässleholm org.nr. 737000-1153 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vattumannen 3	1957-01-01	1959

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. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	340
7	garageplatser	114
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1334
14	p-platser	0
Totalt 48 objekt		1788

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 12 st 2 rok, 3 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ebba Planting	Ordförande
Leif Zander	Ledamot
Adrian Larsson	Ledamot
Inga Bokelund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adrian Larsson, Leif Zander.

AC

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Leif Zander, Adrian Larsson, Ebba Planting.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm med Irene Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27. På stämman deltog 8 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-04.

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder, men har påbörjar upphandlingen av ombyggnad av parkering mm.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Badrumsrenovering
2017	Byte garageportar
2017	Relining avloppstammar
2017	Grävt om dagvatten vid garagen
2021	Byte till säkerhetsdörrar

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

Renovering av tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Ar

I föreningen finns det en övernattningslokal som medlemmarna kan nyttja kostnadsfritt.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	170	155	59	164	125
Skuldsättning, kr/kvm	1 039	1 087	1 135	1 183	1 231
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	176	180	170	182	203
Driftskostnad, kr/kvm	475	470	515	478	473
Årsavgifter, kr/kvm	789	774	774	774	774
Totala intäkter, kr/kvm	714	682	673	698	695
Nettoomsättning, tkr	1 195	1 139	1 126	1 168	1 162
Resultat efter finansiella poster, tkr	109	74	-164	49	19
Soliditet, %	35	32	31	33	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	46 700	0	0	46 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	740 020	0	-36 047	703 973
S:a bundet eget kapital, kr	786 720	0	-36 047	750 673
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	292 869	74 446	36 047	403 361
Årets resultat, kr	74 446	-74 446	109 221	109 221
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	367 315	0	145 268	512 582
S:a eget kapital, kr	1 154 035	0	109 221	1 263 255

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 047 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	367 314
Årets resultat, kr	109 221
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 047
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	512 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	512 582

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

Av

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 194 813	1 139 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 153
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 194 813	1 142 335
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-795 523	-786 850
Underhåll enligt plan	Not 5	-69 047	-77 510
Övriga externa kostnader	Not 6	-45 495	-30 830
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-38 588	-38 047
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-106 335	-106 781
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 054 988	-1 040 018
RÖRELSERESULTAT		139 825	102 317
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13	3 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 617	-31 371
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-30 604	-27 871
ÅRETS RESULTAT		109 221	74 446

A6

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 013 756	2 120 092
Pågående nyanläggningar	Not 10	12 500	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 026 256</u>	<u>2 120 092</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 026 756</u>	<u>2 120 592</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 370	1 190
Avräkningskonto HSB		22 294	22 294
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 875	8 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	27 550	26 332
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>61 089</u>	<u>58 470</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 473 094	1 381 566
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 473 094</u>	<u>1 381 566</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 534 183</u>	<u>1 440 036</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 560 939</u>	<u>3 560 627</u>

Au

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 700	46 700
Fond för yttre underhåll	703 973	740 020
<i>Summa bundet eget kapital</i>	750 673	786 720
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	403 361	292 869
Årets resultat	109 221	74 446
<i>Summa fritt eget kapital</i>	512 582	367 314
Summa eget kapital	1 263 255	1 154 034
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 0	1 740 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	1 740 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 740 000	80 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16 268 729	273 147
Leverantörsskulder	58 283	42 276
Aktuell skatteskuld	Not 17 434	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 230 237	271 170
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 297 684	666 593
Summa skulder	2 297 684	2 406 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 560 939	3 560 627

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	139 825	102 317
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	106 335	106 781
	<u>246 160</u>	<u>209 098</u>
Erhållen ränta	13	4 550
Erlagd ränta	-30 736	-31 488
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>215 437</u>	<u>182 160</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 619	-4 413
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-28 790	37 786
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>184 028</u>	<u>215 533</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-12 500	-302 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-12 500</u>	<u>-302 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-80 000</u>	<u>-80 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	91 528	-166 467
Likvida medel vid årets början	1 403 860	1 570 327
Likvida medel vid årets slut	<u>1 495 388</u>	<u>1 403 860</u>
	91 528	-166 467

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

As

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	17 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. 

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 052 880	1 032 204
Hysesintäkt lokaler	101 448	99 144
Hysesintäkt garage och bilplatser	34 073	37 555
Hysesintäkt övrigt	700	0
Avsatt till inre fond	0	-36 852
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 612	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 100	7 131
	1 194 813	1 139 182
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	3 153
	0	3 153
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-38 364	-28 981
El	-27 165	-23 386
Uppvärmning	-226 733	-234 986
Vatten	-40 990	-42 715
Renhållning	-33 048	-31 398
TV, bredband, iptelefoni	-52 659	-52 648
Serviceavtal	-9 366	-8 506
Förvaltningskostnader	-315 677	-317 954
Försäkringar	-17 101	-16 263
Fastighetsskatt	-26 097	-21 871
Övriga driftskostnader	-8 322	-8 143
	-795 523	-786 850
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-69 047	-56 283
Underhåll installationer	0	-21 227
	-69 047	-77 510
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 675	-10 275
Övriga förvaltningskostnader	-1 832	-1 799
Kostnader överlåtelse och panter	-3 443	-5 186
Föreningsverksamhet	-17 688	-4 667
Konsulter	-4 163	0
Förbrukningsinventarier	0	-1 267
Medlemsavgifter HSB	-7 600	-7 600
Stämma och styrelse	-95	-36
	-45 495	-30 830
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-26 000	-22 000
Övriga arvoden	-1 000	-1 000
Övriga personalkostnader	0	-1 980
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-6 588	-8 067
	-38 588	-38 047
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-106 335	-106 781
	-106 335	-106 781

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 175 291	3 873 291
Årets investering byggnader	0	302 000
Ingående anskaffningsvärde mark	52 000	52 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 227 291	4 227 291

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 107 199	-2 000 418
Årets avskrivningar byggnader	-106 335	-106 781
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 213 535	-2 107 199

Utgående redovisat värde

2 013 756 2 120 092

Redovisade värden byggnader

1 961 756 2 068 092

Redovisade värden mark

52 000 52 000

Fastighetsbeteckning: Vattenmannen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	5 200 000	1 279 000	6 479 000	4 827 000
Lokaler		551 000	115 000	666 000	739 000
		5 751 000	1 394 000	7 145 000	5 566 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	3 200 000	3 200 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 200 000	3 200 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	12 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	12 500	0

Pågående nyanläggningar avser ombyggnad av parkering mm. Beräknad totalkostnad för projektet är 2 200 000 k

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 875	4 862
Övrig skattefordran	0	3 792
	4 875	8 654

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	0	4 082
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	13 157
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 550	9 093
	27 550	26 332

A6

	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 BANK		
Sparbanken Skåne	1 473 094	1 381 566
	<u>1 473 094</u>	<u>1 381 566</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Göttinge	1,61%	2023-11-24	1 740 000	80 000
			<u>1 740 000</u>	<u>80 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				1 740 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>1 740 000</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,61%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 340 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	273 147	247 427
Avsättning	0	36 852
Uttag	-4 418	-11 132
	<u>268 729</u>	<u>273 147</u>

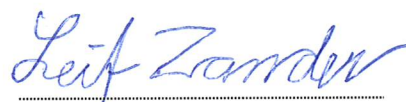
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	434	0
	<u>434</u>	<u>0</u>

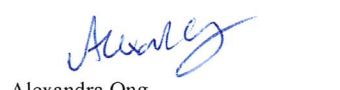
A1

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 604	126 219
Upplupna räntekostnader	2 568	2 687
Upplupen revision	10 500	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	105 318	81 964
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 247	50 100
	230 237	271 170

Tyringe 2023-05-12


Adrian Larsson
Ebba Planting
Leif Zander
Inga Bokelund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-16


Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vattenmannen i Tyringe, org.nr. 737000-1153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vattenmannen i Tyringe för räkenskapsåret 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 31 december 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 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 revisionssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

At

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 Vattenmannen i Tyringe för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

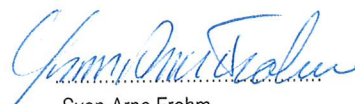
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tyringe den 16/5 2023


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Sven-Arne Frohm
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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.