

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vattenmannen i Tyringe (737000-1153) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 60:e verksamhetsår.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 11 mars 1957 och nuvarande stadgar registrerades den 29 augusti 2012. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1959 på fastigheten Vattumannen 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Torggatan 6 A-B i Tyringe.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k              | Antal     | Yta m <sup>2</sup> |
|--------------------|-----------|--------------------|
| 1                  | 4         | 135                |
| 2                  | 12        | 674                |
| 3                  | 3         | 243                |
| 4                  | 3         | 282                |
|                    | <b>22</b> | <b>1 334</b>       |
| Lokaler, hyresrätt | 5         | 340                |
| Garage             | 7         |                    |
| Parkeringsplatser  | 14        |                    |

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018, varvid 10 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i §17, §21, §22 och §32, första beslutet av två.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

|                |                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------|
| Kjell Bokelund | ordförande, vald till stämman 2020, avgick 2019-02-27 |
| Leif Zander    | vice ordförande, vald till stämman 2019               |
| Inga Bokelund  | sekreterare, vald till stämman 2020                   |
| Martin Forsén  | styrelseledamot, vald till stämman 2019               |
| Håkan Persson  | ledamot utsedd av HSB Skåne                           |

Av föreningen vald revisor har varit Sven-Arne Frohm samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Gunilla Olsson och Irene Persson med Gunilla Olsson som sammankallande.





Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <b>Leverantörer</b>           | <b>Avtalstyp</b>                  |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Energi Försäljning Sverige AB | elavtal                           |
| E.ON                          | elavtal, nät                      |
| Telia                         | kabel-TV                          |
| HSB Skåne                     | ekonomisk och teknisk förvaltning |
| HSB Skåne                     | underhållsplansavtal              |
| Länsförsäkringar              | fastighetsförsäkring (fullvärde)  |

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.  
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

PCB-inventering är utförd år 2008  
Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2009  
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2017  
Radonmätning är utförd år 2017

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 10 september 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Byte luftventiler samt lagning av fasad

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:  
Badrumsrenovering utförd år 2005  
Byte garageportar utförd år 2017  
Relining avloppsstammar utförd år 2017  
Grävt om dagvatten vid garagen utförd år 2017

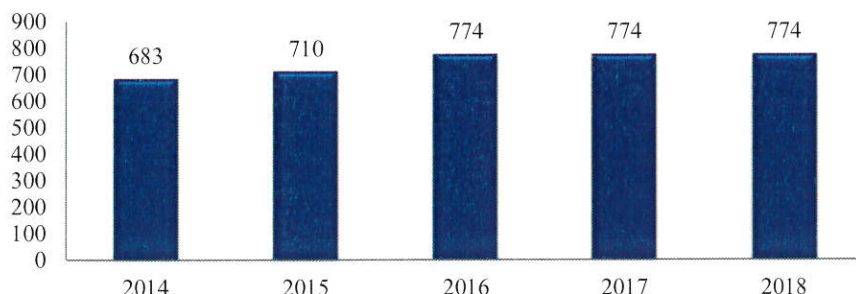
De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:  
Byte värmesystem  
Nya garage  
Ny asfalt  
El och statuskontroll i samtliga lägenheter  
Byte styrsystem till värme

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 774 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.  
Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 060 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 060 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 2 år. Av årets amortering utgjordes 1 000 000 kr av extra amortering.

## Medlemsinformation

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 28 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 2  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 3  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 27 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 3 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 1 162 | 1 143 | 1 182 | 1 080 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 19    | -170  | 225   | 62    |
| Eget kapital, tkr                                  | 1 192 | 1 173 | 1 343 | 1 118 |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 114 |
| -varav byggnad, tkr                                | 3 637 | 3 637 | 3 637 | 3 403 |
| Soliditet                                          | 31%   | 24%   | 25%   | 67%   |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder  | 774   | 774   | 774   | 710   |
| Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta          | 377   | 323   | 430   | 526   |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta           | 1 544 | 2 339 | 2 399 | 0     |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta        | 22    | 23    | 1     | 0     |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                    | 46%   | 69%   | 71%   | 0%    |
| Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta | 30    | 17    | 48    | 40    |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn | 52    | 147   | 27    | 133   |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta             | 61    | 61    | 6     | 6     |

En snittlägenhet på 61 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 94 200 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 61 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 900 kr/månad.

**Förändring i eget kapital**

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets<br>ingång                                            | 46 700               | 0                       | 1 035 901               | 260 527                | -170 296          | 1 172 831 |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         |                         | -170 296               | 170 296           | 0         |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 51 000                  | -51 000                |                   | 0         |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -86 778                 | 86 778                 |                   | 0         |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 19 335            | 19 335    |
| Belopp vid årets<br>utgång                                            | 46 700               | 0                       | 1 000 123               | 126 008                | 19 335            | 1 192 166 |

**Resultatdisposition**

|                                                                                              |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>                                 |                |
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 90 230         |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -51 000        |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 86 778         |
| Årets resultat                                                                               | 19 335         |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                                        | <b>145 343</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 145 343 |
|-------------------------|---------|

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr                                     | Not | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                 | 1   | 1 161 928                 | 1 142 523                 |
| Övriga rörelseintäkter                          |     | 2 257                     | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |     | <b>1 164 185</b>          | <b>1 142 523</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                 | 2   | -784 832                  | -803 416                  |
| Underhåll enligt plan                           |     | -86 778                   | -246 143                  |
| Övriga externa kostnader                        | 3   | -103 797                  | -75 611                   |
| Personalkostnader                               | 4   | -49 044                   | -56 440                   |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -102 518                  | -102 518                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |     | <b>-1 126 969</b>         | <b>-1 284 128</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>37 216</b>             | <b>-141 605</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                       |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster        |     | 12 927                    | 2 996                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |     | -30 808                   | -31 687                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |     | <b>-17 881</b>            | <b>-28 691</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>19 335</b>             | <b>-170 296</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>19 335</b>             | <b>-170 296</b>           |

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

|                                                        |               |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Årets resultat                                         | 19 335        | -170 296      |
| Reservering till fond för yttre underhåll              | -51 000       | -28 000       |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll            | 86 778        | 246 143       |
| <b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>55 113</b> | <b>47 847</b> |

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr                                    | Not | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | 5   | 2 126 373        | 2 228 891        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | <i>2 126 373</i> | <i>2 228 891</i> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 6   | 500              | 500              |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <i>500</i>       | <i>500</i>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>2 126 873</b> | <b>2 229 391</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                  |                  |
| Kundfordringar                                 |     | 0                | 448              |
| Aktuell skattefordran                          |     | 8 131            | 8 131            |
| Övriga fordringar                              | 7   | 58 392           | 44 298           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 8   | 18 117           | 23 027           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <i>84 640</i>    | <i>75 904</i>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 9   | 1 000 000        | 2 000 000        |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |     | <i>1 000 000</i> | <i>2 000 000</i> |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | 10  | 605 157          | 487 380          |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |     | <i>605 157</i>   | <i>487 380</i>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>1 689 797</b> | <b>2 563 284</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>3 816 670</b> | <b>4 792 675</b> |

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | 11  |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 46 700           | 46 700           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 000 123        | 1 035 901        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |     | <b>1 046 823</b> | <b>1 082 601</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 126 008          | 260 527          |
| Årets resultat                               |     | 19 335           | -170 296         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |     | <b>145 343</b>   | <b>90 230</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>1 192 166</b> | <b>1 172 831</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 1 980 000        | 3 040 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>1 980 000</b> | <b>3 040 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 80 000           | 80 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 77 678           | 94 491           |
| Övriga skulder                               | 13  | 281 139          | 284 514          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 205 687          | 120 839          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>644 504</b>   | <b>579 844</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>3 816 670</b> | <b>4 792 675</b> |

**KASSAFLÖDESANALYS**

|                                                                                     | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Belopp i kr                                                                         |                           |                           |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                     | 37 216                    | -141 605                  |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                       | 102 518                   | 102 518                   |
|                                                                                     | <b>139 734</b>            | <b>-39 087</b>            |
| Erhållen ränta                                                                      | 14 094                    | 660                       |
| Erlagd ränta                                                                        | -23 123                   | -33 382                   |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>130 704</i>            | <i>-71 809</i>            |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                           |                           |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar                                               | 4 191                     | 25 066                    |
| Ökning/minskning av rörelseskulder                                                  | 56 975                    | -434 778                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>191 870</b>            | <b>-481 520</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | 0                         | -647 691                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>                  | <b>-647 691</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                           |                           |
| Amortering av skuld                                                                 | -1 060 000                | -80 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 060 000</b>         | <b>-80 000</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-868 130</b>           | <b>-1 209 211</b>         |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 2 531 223                 | 3 740 434                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 1 663 093                 | 2 531 223                 |
|                                                                                     | <b>-868 130</b>           | <b>-1 209 211</b>         |

**Tilläggsupplysning**

|                                                       | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut</b> |                  |                  |
| Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut | 605 157          | 487 380          |
| Kortfristiga, likvida placeringar                     | 1 057 936        | 2 043 843        |
|                                                       | <b>1 663 093</b> | <b>2 531 223</b> |

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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

**1 Nettoomsättning****2018****2017**

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler        | 128 172          | 109 751          |
| Hysesintäkter övrigt         | 34 988           | 33 162           |
| Årsavgifter bostäder         | 1 032 204        | 1 032 204        |
| Avsättning inre fond         | -36 850          | -36 850          |
| Intäkter pant, överlåtelser  | 3 414            | 4 256            |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 161 928</b> | <b>1 142 523</b> |

**2 Driftskostnader****2018****2017**

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll                    | 48 812         | 144 990        |
| Reparation, förbrukningsmaterial, mm | 795            | 428            |
| Snöröjning                           | 9 925          | 6 435          |
| El                                   | 34 204         | 24 454         |
| Uppvärmning                          | 263 387        | 214 051        |
| Vatten, avlopp                       | 41 516         | 38 983         |
| Renhållning, sophämtning             | 28 009         | 29 046         |
| Kabel-TV, internet                   | 52 320         | 51 360         |
| Fastighetsförsäkringspremier         | 14 826         | 14 246         |
| Fastighetsskatt                      | 17 532         | 17 532         |
| Förvaltningsavtal                    | 273 505        | 261 892        |
| <b>Summa drift</b>                   | <b>784 832</b> | <b>803 416</b> |



| 3 Övriga externa kostnader                       | 2018           | 2017          |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga fastighetskostnader                       | 0              | 1 550         |
| Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor | 9 575          | 9 200         |
| Kontorsmaterial, tele, porto                     | 1 207          | 0             |
| Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso          | 0              | 5 338         |
| Kundförluster                                    | 0              | 1 108         |
| Hyses- / avgiftsförluster                        | 0              | 33 274        |
| Bevakning, övriga riskkostnader                  | 7 499          | 0             |
| Externt revisionsarvode                          | 8 913          | 9 138         |
| Kostnader pant, överlåtelser                     | 3 418          | 4 215         |
| Övriga förvaltningskostnader                     | 2 773          | 4 189         |
| Övriga externa tjänster                          | 62 813         | 0             |
| Medlemsavgifter                                  | 7 600          | 7 600         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>            | <b>103 797</b> | <b>75 611</b> |

| 4 Personalkostnader              | 2018          | 2017          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Arvode styrelsen                 | 32 500        | 29 000        |
| Övrig lön/ersättning styrelsen   | 2 380         | 11 300        |
| Revisionsarvode                  | 5 000         | 5 000         |
| Bilersättning                    | 361           | 1 123         |
| Övriga ersättningar och förmåner | 1 000         | 1 500         |
| Sociala avgifter                 | 7 803         | 8 517         |
| <b>Summa personalkostnader</b>   | <b>49 044</b> | <b>56 440</b> |

| 5 Byggnader och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
|----------------------|------------|------------|

Utrangering av badrum har skett under år 2005 med 60 200 kr.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2078

|                                | Anskaffn<br>värde | Ack av- och<br>nedskrivning | Årets<br>avskrivning | Nyttjande-<br>period | Redov värde<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Urspr. byggnad (komp. indelad) | 1 977 787         | -1 604 025                  | -10 143              | 1959-2078            | 363 619                   |
| Ursprunglig mark               | 52 000            |                             |                      |                      | 52 000                    |
| Värme                          | 239 999           | -9 600                      | -9 600               | 2017-2042            | 220 799                   |
| Badrum                         | 1 507 229         | -75 361                     | -75 361              | 2017-2036            | 1 356 507                 |
| Garage                         | 148 276           | -7 414                      | -7 414               | 2017-2036            | 133 448                   |
| <b>Byggnader</b>               | <b>3 925 291</b>  | <b>-1 696 400</b>           | <b>-102 518</b>      |                      | <b>2 126 373</b>          |

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 3 873 291        | 1 977 787        |
| Anskaffningsvärde mark                          | 52 000           | 52 000           |
| Inköp                                           | 0                | 1 895 504        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 925 291</b> | <b>3 925 291</b> |

#### Akkumulerade avskrivningar

|                                            |                   |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar                     | -1 696 400        | -1 593 882        |
| Årets avskrivningar                        | -102 518          | -102 518          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-1 798 918</b> | <b>-1 696 400</b> |

|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| <b>Redovisat värde</b> | <b>2 126 373</b> | <b>2 228 891</b> |
|------------------------|------------------|------------------|

**Taxeringsvärde**

|                                    | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Taxeringsvärden byggnad - bostäder | 3 125 000        | 3 125 000        |
| Taxeringsvärden byggnad - lokaler  | 512 000          | 512 000          |
| Taxeringsvärden mark - bostäder    | 799 000          | 799 000          |
| Taxeringsvärden mark - lokaler     | 64 000           | 64 000           |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>        | <b>4 500 000</b> | <b>4 500 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Vattumannen 3

Byggnads- och värdeår: 1959

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

**6 Andra långfristiga värdepappersinnehav****2018-12-31 2017-12-31**

|                                                |            |            |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne) | 500        | 500        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                | <b>500</b> | <b>500</b> |

**7 Övriga fordringar****2018-12-31 2017-12-31**

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 456           | 455           |
| Avräkningskonto HSB Skåne      | 57 936        | 43 843        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>58 392</b> | <b>44 298</b> |

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2018-12-31 2017-12-31**

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 3 755         | 0             |
| Förutbetald bevakning                                     | 0             | 7 499         |
| Förutbetald kabel-tv                                      | 0             | 12 852        |
| Förutbetald internet                                      | 13 156        | 0             |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 1 206         | 2 372         |
| Övriga interimfordringar                                  | 0             | 304           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>18 117</b> | <b>23 027</b> |

**9 Övriga kortfristiga placeringar****2018-12-31 2017-12-31**

|                                              | Räntesats | Löptid     |                  |                  |
|----------------------------------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placeringskonto HSB Skåne                    | 0,70%     | 2019-01-29 | 1 000 000        | 2 000 000        |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> |           |            | <b>1 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |

**10 Kassa och bank****2018-12-31 2017-12-31**

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Sparbanken Skåne transaktionskonto | 605 157        | 487 380        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        | <b>605 157</b> | <b>487 380</b> |

**11 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.



| 12 Skulder till kreditinstitut | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
|--------------------------------|------------|------------|

| Låneinstitut                                          | Ränta | Konv datum | Amortering       |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|-------|------------|------------------|------------------|------------------|
| Swedbank Hyp AB                                       | 1,60% | 2023-11-24 | 1 080 000        | 2 040 000        | 3 120 000        |
|                                                       |       |            | <b>1 080 000</b> | <b>2 040 000</b> | <b>3 120 000</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              |       |            |                  | 80 000           |                  |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |       |            |                  | <b>1 960 000</b> | <b>3 040 000</b> |
| Genomsnittsränta vid årets utgång                     |       |            |                  | 1,60%            |                  |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till        |       |            |                  | 320 000          |                  |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till         |       |            |                  | 1 640 000        |                  |

| 13 Övriga kortfristiga skulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
|--------------------------------|------------|------------|

|                                                              |                |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fond för inre underhåll                                      | 281 139        | 284 514        |
| <b>Utgående värde</b>                                        | <b>281 139</b> | <b>284 514</b> |
| <b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b> |                |                |
| Belopp vid årets ingång                                      | 284 514        | 293 913        |
| Årets avsättning                                             | 36 850         | 36 950         |
| Uttag under året                                             | -40 225        | -46 250        |
| <b>Utgående värde</b>                                        | <b>281 139</b> | <b>284 614</b> |

| 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
|-------------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el                                               | 4 692          | 0              |
| Upplupen värme                                            | 46 355         | 0              |
| Upplupet vatten                                           | 3 131          | 2 615          |
| Förutbetalda månavgifter/hyror                            | 108 814        | 83 214         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 7 932          | 247            |
| Beräknat arvode för revision                              | 9 138          | 9 138          |
| Övriga interimsskulder                                    | 25 625         | 25 625         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>205 687</b> | <b>120 839</b> |



HSB – där möjligheterna bor

15 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

3 200 000

3 200 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

3 200 000

3 200 000

Tyringe 2019-03 - 25  
ort och datum

*Leif Zander*

Leif Zander

*Inga Bokelund*

Inga Bokelund

*Martin Forsén*

Martin Forsén

*Håkan Persson*

Håkan Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-03 - 28

*Sven-Arne Frohm*

Sven-Arne Frohm  
Föreningsvald revisor

*Camilla Bakklund*

CAMILLA BAKKLUND  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# 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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Vattenmannen i Tyringe för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 tryggt 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.

Hässelholm den 28/3 2019



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm

Av föreningen vald revisor