

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Vattenmannen i Tyringe får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1959 på fastigheten Vattenmannen 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                |
|       | 22    | 1 334              |

Lokaler, bostadsrätt

Lokaler, hyresrätt

Garage

Parkeringsplatser

5 340

7

14

##### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-24, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog.

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

|                                   |                                        |                |
|-----------------------------------|----------------------------------------|----------------|
| Leif Zander                       | ordförande                             | vald till 2021 |
| Ebba Planting                     | vice ordförande                        | vald till 2022 |
| Martin Forsén (avgick 2020-10-29) | sekreterare                            | vald till 2021 |
| Maja Olofsson                     | styrelseledamot                        | vald till 2022 |
| Roger Lindquist                   | adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne |                |

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

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

As

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| Leverantörer     | Avtalstyp                         |
|------------------|-----------------------------------|
| Vattenfall       | elavtal                           |
| E.ON             | elavtal                           |
| Hässleholm Miljö | uppvärmning med fjärrvärme        |
| Telia            | kabel-TV                          |
| Telia            | bredband                          |
| 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

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2017

Radonmätning är utförd år 2017

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2018

Övernattningsrum finns att hyra för medlemmarnas gäster.

Föreningen har seriekopplat utrymningslarm i källare, trapphus och vind.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 14 september 2020 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. 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

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Badrumsrenovering utförd år 2005

Byte garageportar utförd år 2017

Relining avloppstammar utförd år 2017

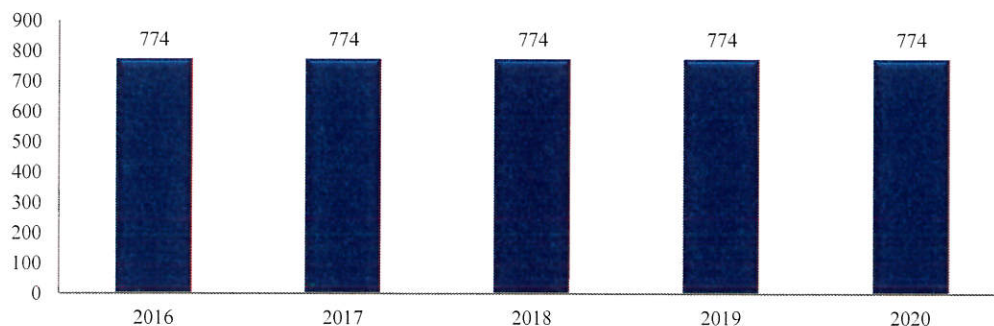
Grävt om dagvatten vid garagen utförd år 2017

Under år 2021 planerar styrelsen för en ny stödmur och asfalt vid garage.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 774 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade men att höja garage- och parkeringshyror med 5% fr o m 2021-01-01



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 900 000 kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år. *Ab*

## Medlemsinformation

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 26 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 4  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 5  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 25 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fem bostadsrätter överlåtits (förra året överläts två 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

|                                                    | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 1 126 | 1 168 | 1 162 | 1 143 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | -162  | 49    | 19    | -170  |
| Eget kapital, tkr                                  | 1 080 | 1 241 | 1 192 | 1 173 |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 5 566 | 5 566 | 4 500 | 4 500 |
| -varav byggnad, tkr                                | 4 492 | 4 492 | 3 637 | 3 637 |
| Soliditet                                          | 31%   | 32%   | 31%   | 24%   |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder  | 774   | 774   | 774   | 774   |
| Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta          | 552   | 391   | 377   | 323   |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta           | 1 424 | 1 484 | 1 544 | 2 339 |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta        | 23    | 26    | 22    | 23    |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                    | 34%   | 36%   | 46%   | 69%   |
| Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta | 23    | 17    | 30    | 17    |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn | 97    | 74    | 52    | 147   |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta             | 60    | 60    | 61    | 61    |

## 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                       | 904 954                 | 240 512                | 49 320            | 1 241 486 |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         |                         | 49 320                 | -49 320           | 0         |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 38 000                  | -38 000                |                   | 0         |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -162 424                | 162 424                |                   | 0         |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | -161 897          | -161 897  |
| Belopp vid årets<br>utgång                                            | 46 700               | 0                       | 780 530                 | 414 256                | -161 897          | 1 079 589 |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                                              |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 289 832        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -38 000        |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 162 424        |
| Årets resultat                                                                               | -161 897       |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                                        | <b>252 359</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 252 359 |
|-------------------------|---------|

## Resultaträkning

Not 1

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

1 125 549

1 168 368

Övriga rörelseintäkter

Not 3

1 834

0

### Summa rörelseintäkter

**1 127 383**

**1 168 368**

### Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4

-862 404

-799 776

Övriga externa kostnader

Not 5

-83 726

-32 788

Underhåll enligt plan

Not 6

-162 424

-124 169

Personalkostnader och arvoden

Not 7

-54 206

-35 453

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 8

-100 744

-100 756

### Summa rörelsekostnader

**-1 263 504**

**-1 092 942**

### Rörelseresultat

**-136 121**

**75 426**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

7 294

8 358

Räntekostnader och liknande resultatposter

-33 070

-34 464

### Summa finansiella poster

**-25 776**

**-26 106**

### Årets resultat

**-161 897**

**49 320**

## Tilläggsupplysning

Årets resultat

-161 897

49 320

Reservering till fond för yttre underhåll

-38 000

-2 900

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

162 424

124 169

### Överföring till balanserat resultat

**-37 473**

**170 589**

40

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|       |           |           |
|-------|-----------|-----------|
| Not 9 | 1 924 873 | 2 025 617 |
|       | 1 924 873 | 2 025 617 |

**Summa materiella anläggningstillgångar**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|        |     |     |
|--------|-----|-----|
| Not 10 | 500 | 500 |
|        | 500 | 500 |

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

|           |           |
|-----------|-----------|
| 1 925 373 | 2 026 117 |
|-----------|-----------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 163

Avräkningskonto HSB

17 744

Aktuell skattefordran

|        |       |       |
|--------|-------|-------|
| Not 11 | 3 792 | 3 792 |
|--------|-------|-------|

Övriga kortfristiga fordringar

2 291

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| Not 12 | 26 730 | 34 285 |
|--------|--------|--------|

**Summa kortfristiga fordringar**

|        |        |
|--------|--------|
| 50 557 | 50 727 |
|--------|--------|

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Not 13 | 1 200 000 | 1 200 000 |
|--------|-----------|-----------|

**Summa kortfristiga placeringar**

|           |           |
|-----------|-----------|
| 1 200 000 | 1 200 000 |
|-----------|-----------|

#### Kassa och bank

Bank

|        |         |         |
|--------|---------|---------|
| Not 14 | 352 583 | 547 523 |
|--------|---------|---------|

**Summa kassa och bank**

|         |         |
|---------|---------|
| 352 583 | 547 523 |
|---------|---------|

**Summa omsättningstillgångar**

|           |           |
|-----------|-----------|
| 1 603 140 | 1 798 250 |
|-----------|-----------|

**Summa tillgångar**

|           |           |
|-----------|-----------|
| 3 528 513 | 3 824 367 |
|-----------|-----------|

AO

**Balansräkning**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemsinsatser                  | 46 700         | 46 700         |
| Fond för yttre underhåll         | 780 530        | 904 954        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>827 230</b> | <b>951 654</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat             | 414 256        | 240 512        |
| Årets resultat                  | -161 897       | 49 320         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>252 359</b> | <b>289 832</b> |

**Summa eget kapital**

**1 079 589      1 241 486**

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 15 | 1 820 000        | 1 900 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>1 820 000</b> | <b>1 900 000</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 80 000         | 80 000         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 247 427        | 281 550        |
| Leverantörsskulder                           |        | 113 292        | 74 613         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 188 205        | 246 718        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>628 924</b> | <b>682 881</b> |

**Summa skulder**

**2 448 924      2 582 881**

**Summa eget kapital och skulder**

**3 528 513      3 824 367**

46

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                         | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                        |                                  |                                  |
| Rörelseresultat                                                                  | -136 121                         | 75 426                           |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                         |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                                                    | 100 744                          | 100 756                          |
|                                                                                  | -35 377                          | 176 182                          |
| Erhållen ränta                                                                   | 7 714                            | 8 093                            |
| Erlagd ränta                                                                     | -33 189                          | -39 473                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b><br>(före förändring av rörelsekapital) | -60 852                          | 144 802                          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                             |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                | 6 464                            | -12 729                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                                   | -53 838                          | 43 387                           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                        | <b>-108 226</b>                  | <b>175 460</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                                   |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                                | -80 000                          | -80 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                   | <b>-80 000</b>                   | <b>-80 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                          | <b>-188 226</b>                  | <b>95 460</b>                    |
| <i>Likvida medel vid årets början</i>                                            | 1 758 553                        | 1 663 093                        |
| <i>Likvida medel vid årets slut</i>                                              | 1 570 327                        | 1 758 553                        |
|                                                                                  | <b>-188 226</b>                  | <b>95 460</b>                    |

40

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

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:

1 - 65 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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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 *Ar*

| Noter |                                            |                          |                          |
|-------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|       | Årsavgifter bostäder                       | 1 032 204                | 1 032 204                |
|       | Hysesintäkt lokaler                        | 91 449                   | 133 092                  |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser          | 33 070                   | 37 598                   |
|       | Avsatt till inre fond                      | -36 852                  | -36 852                  |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 5 678                    | 2 326                    |
|       |                                            | <u>1 125 549</u>         | <u>1 168 368</u>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                     |                          |                          |
|       | Ovrigt                                     | 1 834                    | 0                        |
|       |                                            | <u>1 834</u>             | <u>0</u>                 |
| Not 4 | Driftskostnader                            |                          |                          |
|       | Reparationer                               | -113 650                 | -31 526                  |
|       | El                                         | -28 714                  | -32 286                  |
|       | Uppvärmning                                | -216 443                 | -231 399                 |
|       | Vatten                                     | -39 874                  | -40 921                  |
|       | Renhållning                                | -32 302                  | -30 061                  |
|       | Bevakningskostnader                        | -11 746                  | -13 161                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                   | -52 600                  | -52 624                  |
|       | Serviceavtal                               | 0                        | 0                        |
|       | Förvaltningskostnader                      | -315 820                 | -320 307                 |
|       | Försäkringar                               | -15 916                  | -15 347                  |
|       | Fastighetsskatt                            | -21 871                  | -21 871                  |
|       | Ovriga driftskostnader                     | -13 468                  | -10 274                  |
|       |                                            | <u>-862 404</u>          | <u>-799 776</u>          |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                   |                          |                          |
|       | Externt revisionsarvode                    | -10 300                  | -9 000                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader               | -5 420                   | -6 181                   |
|       | Kostnader överlåtelse och panter           | -8 180                   | -2 570                   |
|       | Konsulter                                  | -51 726                  | -7 438                   |
|       | Medlemsavgifter HSB                        | -7 600                   | -7 600                   |
|       | Stämma och styrelse                        | -500                     | 0                        |
|       |                                            | <u>-83 726</u>           | <u>-32 788</u>           |
| Not 6 | Underhåll enligt plan                      |                          |                          |
|       | Underhåll tvättstuga                       | -79 755                  | -54 731                  |
|       | Underhåll övriga gemensamma utrymmen       | -33 831                  | 0                        |
|       | Underhåll installationer                   | -48 838                  | -41 938                  |
|       | Underhåll mark och utemiljö                | 0                        | -27 500                  |
|       |                                            | <u>-162 424</u>          | <u>-124 169</u>          |
| Not 7 | Personalkostnader                          |                          |                          |
|       | Medelantal anställda har varit 0 personer. |                          |                          |
|       | Arvode till styrelsen                      | -27 000                  | -24 500                  |
|       | Löner för anställda                        | -2 520                   | 0                        |
|       | Övriga arvoden                             | -3 940                   | -500                     |
|       | Övriga personalkostnader                   | -4 556                   | 0                        |
|       | Revisionsarvode                            | -5 000                   | -5 000                   |
|       | Sociala avgifter                           | -11 190                  | -5 453                   |
|       |                                            | <u>-54 206</u>           | <u>-35 453</u>           |
| Not 8 | Avskrivningar                              |                          |                          |
|       | Byggnader                                  | -100 744                 | -100 756                 |
|       |                                            | <u>-100 744</u>          | <u>-100 756</u>          |

40

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078.

|                            | Ack av- och      |                   | Årets avskrivn  | Nyttjandeperiod | Redov värde      |
|----------------------------|------------------|-------------------|-----------------|-----------------|------------------|
|                            | Anskaffn.värde   | nedskrivning      |                 |                 | 2020-12-31       |
| Urspr. Byggnad (komp. Ind) | 1 977 787        | -1 622 534        | -8 364          | 1959-2078       | 346 889          |
| Ursprunglig mark           | 52 000           |                   |                 |                 | 52 000           |
| Värme                      | 239 999          | -28 800           | -9 600          | 2017-2042       | 201 599          |
| Badrum                     | 1 507 229        | -226 080          | -75 360         | 2017-2036       | 1 205 789        |
| Garage                     | 148 276          | -22 260           | -7 420          | 2017-2036       | 118 596          |
| <b>Byggnader</b>           | <b>3 925 291</b> | <b>-1 899 674</b> | <b>-100 744</b> |                 | <b>1 924 873</b> |

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 873 291 3 873 291

Ingående anskaffningsvärde mark

52 000 52 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

**3 925 291 3 925 291**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 899 674 -1 798 918

Årets avskrivningar byggnader

-100 744 -100 756

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-2 000 418 -1 899 674**

**Utgående redovisat värde**

**1 924 873 2 025 617**

Redovisade värden byggnader

1 872 873 1 973 617

Redovisade värden mark

52 000 52 000

**Fastighetsbeteckning: Vattenmannen 3**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad          | Mark             | Totalt           | Föreg år         |
|-------------------|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bostäder hyreshus | 1959    | 3 868 000        | 959 000          | 4 827 000        | 4 827 000        |
| Lokaler           |         | 624 000          | 115 000          | 739 000          | 739 000          |
|                   |         | <b>4 492 000</b> | <b>1 074 000</b> | <b>5 566 000</b> | <b>5 566 000</b> |

**Ställda säkerheter**

**2020-12-31 2019-12-31**

Fastighetsinteckning

3 200 000 3 200 000

varav i eget förvar

0 0

**Summa ställda säkerheter**

**3 200 000 3 200 000**

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB

500 500

**500 500**

**Not 11 Aktuell skattefordran**

Övrig Skattefordran

3 792 3 792

**3 792 3 792**

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkring

4 017 3 864

Förutbetalda kabel-TV och bredband

13 157 13 156

Upplupna ränteutgifter

1 050 1 470

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 506 15 795

**26 730 34 285**

AO

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

|                     | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 3 mån | 0,50%     | 2020-01-29 | 1 200 000        | 1 200 000        |
|                     |           |            | <b>1 200 000</b> | <b>1 200 000</b> |

**Not 14 Bank**

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Sparbanken Skåne transaktionskonto | 352 583        | 547 523        |
|                                    | <b>352 583</b> | <b>547 523</b> |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut        | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|---------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Swedbank Hypotek AB | 1,61%     | 2023-11-24 | 1 900 000        | 80 000                  |
|                     |           |            | <b>1 900 000</b> | <b>80 000</b>           |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 820 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **80 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,61%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 500 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 281 550        | 281 139        |
| Avsättning     | 36 852         | 36 852         |
| Uttag          | -70 975        | -36 440        |
|                | <b>247 427</b> | <b>281 550</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

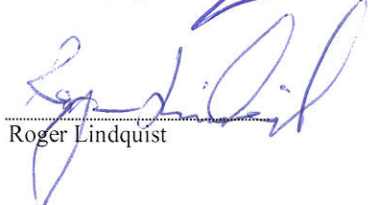
|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 30 317         | 82 097         |
| Upplupna räntekostnader                             | 2 804          | 2 923          |
| Upplupen revision                                   | 9 800          | 9 000          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 89 418         | 109 669        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 55 866         | 43 029         |
|                                                     | <b>188 205</b> | <b>246 718</b> |

Tyringe 13/4 2021

  
Ebba Planting

  
Leif Zander

  
Maja Olofsson

  
Roger Lindquist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-14

  
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 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. **AO**

## 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 2020 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

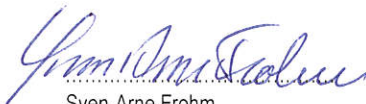
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 14/4 2021



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm  
Av föreningen vald revisor