







ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsföreningen Vattenbrynet i Klagshamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Vattenbrynet i Klagshamn med säte i Malmö org.nr. 769617-6234 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger mark och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klagshamn 41:30	2020-02-26	2019
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

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

Föreningen förfogar även över en gästlägenhet.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mehdi Parsaei	Ordförande	2022-10-31	
Nils Erik Månsson	Ledamot	2023-11-13	
Anders Jonasson	Ledamot	2024-11-05	
Anders Jonasson	Suppleant	2023-11-13	2024-11-05
Karin Östrem	Ledamot	2023-11-13	2024-11-05
Karin Östrem	Suppleant	2024-11-05	
Nicole Skoog	Ledamot	2022-04-27	2024-11-05
Maria Skoog	Ledamot	2024-11-05	
Malik Chaudhry	Ledamot	2023-11-13	
Kerstin Norrman	Suppleant	2023-11-13	2024-11-05
Saied Shirmohammad	Suppleant	2024-11-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Said Shirmohammad(suppleant), Karin Östrem(suppleant), Erik Månsson(ledamot).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils Erik Månsson, Anders Jonasson, Karin Östrem, Nicole Skoog, Maria Skoog och Mehdi Parsaei.

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

Valberedning har varit: Nicole Skoog (sammankallande) och Annika Borgquist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-07. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en ekonomisk plan som även omfattar planering av fastighetens tekniska underhåll.
Den ekonomiska planen används därmed både för underhållsplanering och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat om och genomfört avsättning till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes 2023-11-16, i enlighet med den ekonomiska planens underhållsdel.

Årsavgiften 2025–2026
Styrelsen har beslutat att inte ändra årsavgiften för perioden 2025–2026.
Byte av teleoperatör för porttelefoner
Eftersom Telias tjänster inte längre var kompatibla med våra porttelefoner har föreningen bytt leverantör. Den nya operatören är **Televox**, vars system är både kompatibelt och mer kostnadseffektivt.
Garantiärende – svacka i avloppsstammen (Folketshusvägen 3)
Efter filmning av avloppsstammarna i samtliga hus konstaterades en svacka i stammen i hus 1, vilket orsakat försämrat flöde och i vissa fall stopp. Diskussioner pågår mellan entreprenören och CMB om hanteringen av detta garantiärende.

Sensorer till dörrautomatik
Vid regnväder stängdes inte alltid huvudentrédörrarna eftersom sensorerna saknade droppskydd. Detta togs upp som ett garantiärende, och entreprenören har nu monterat droppskydd på samtliga sensorer i alla entréer.
Trasiga skivfasader
Skador på fasadskivor har delvis hanterats som garantiärende och delvis som beställning. En inventering är genomförd och utbyte pågår löpande.
Inspektion av solcellsanläggningar
En översyn av föreningens solcellsanläggningar har genomförts.
Installation av bevattningsslang
Bevattningsslangar har installerats vid häckarna i hus 3, 4 och 5, där det tidigare saknades.
Förlängning av bindningstid för lån
Styrelsen har omförhandlat två av föreningens lån som förföll i april 2025.
Filter och fläktbyte i samtliga lägenheter
Filterbyte har utförts i alla lägenheter.
Montage av husnummer på husgavlar
Samtliga hus har fått nr på gavel sidorna för att underlätta för utryckning och transportfordron.
Extra amortering av lån
Under 2025 kommer föreningen göra extra amorteringar på totalt 1 000 000 kr, fördelat på två tillfällen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Föreningen är under garanti fram till 2027.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 109.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	223	193	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 138	11 385	11 356	11 481	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 138	11 385	11 356	11 481	0
Räntekänslighet, %	12	14	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	180	215	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	948	942	685	685	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 029	1 041	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 610	6 692	5 352	2 754	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 262	-2 282	-1 706	-648	0
Soliditet, %	72	72	72	67	0

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

Omräkning är ej gjord utifrån nya BFN:s allmänna råd och att det påverkar jämförelsebarheten mellan åren.
Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader, vilka inte påverkar föreningens likviditet.
Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 450 746 kr. Sparandet till framtida underhåll uppgår till 223 kr/m².
För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt stärka det framtida underhållssparandet höjdes årsavgiften med 25 % under 2023. Denna höjning har förbättrat föreningens ekonomiska förutsättningar, vilket gör att avgiften kan hållas oförändrad under 2025.
Trots årets negativa resultat och ett negativt fritt eget kapital har föreningen ett starkt bundet eget kapital på 200 990 940 kr och fortsatt god likviditet. Föreningen bedömer därför att det negativa resultatet inte påverkar dess förmåga att möta framtida ekonomiska åtaganden, inklusive löpande drift, räntor, amorteringar och planerat underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	171 099 000	0	0	171 099 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	28 131 000	0	0	28 131 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 302 940	0	458 000	1 760 940
S:a bundet eget kapital, kr	**200 532 940**	**0**	**458 000**	**200 990 940**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 001 294	-2 282 468	-458 000	-8 741 761
Årets resultat, kr	-2 282 468	2 282 468	-2 261 603	-2 261 603
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-8 283 762**	**0**	**-2 719 603**	**-11 003 364**
S:a eget kapital, kr	**192 249 178**	**0**	**-2 261 603**	**189 987 576**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 458 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 283 761
Årets resultat, kr	-2 261 603
Reservation till underhållsfond, kr	-458 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-11 003 364**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-11 003 364**

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

RESULTATRÄKNING

		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 572 993	6 450 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 476	241 914
Summa Rörelseintäkter		**6 610 469**	**6 692 049**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 666 365	-2 752 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 753	-178 524
Personalkostnader	Not 6	-91 426	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 694 319	-3 694 319
Summa Rörelsekostnader		**-6 622 863**	**-6 625 717**
Rörelseresultat		**-12 394**	**66 332**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 995	8 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 287 204	-2 357 194
Summa Finansiella poster		**-2 249 209**	**-2 348 800**
Resultat efter finansiella poster		**-2 261 603**	**-2 282 468**
Resultat före skatt		**-2 261 603**	**-2 282 468**
Årets resultat		**-2 261 603**	**-2 282 468**

BALANSRÄKNING

		2025-04-30	2024-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	259 803 919	263 498 238
Summa Materiella anläggningstillgångar		**259 803 919**	**263 498 238**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**259 804 419**	**263 498 738**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 466	55 301
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 299 966	2 527 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	369 604	431 681
Summa Kortfristiga fordringar		**1 696 036**	**3 014 214**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 100 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**1 100 000**	**0**
Summa Omsättningstillgångar		**2 796 036**	**3 014 214**
Summa Tillgångar		**262 600 455**	**266 512 952**

BALANSRÄKNING

		2025-04-30	2024-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 230 000	199 230 000
Fond för yttre underhåll		1 760 940	1 302 940
Summa Bundet eget kapital		**200 990 940**	**200 532 940**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 741 761	-6 001 294
Årets resultat		-2 261 603	-2 282 468
Summa Ansamlad förlust		**-11 003 365**	**-8 283 761**
Summa Eget kapital		**189 987 575**	**192 249 179**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	70 780 710	24 596 000
Summa Långfristiga skulder		**70 780 710**	**24 596 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	801 944	48 576 598
Leverantörsskulder		181 632	211 480
Övriga kortfristiga skulder		42 929	18 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	805 665	861 488
Summa Kortfristiga skulder		**1 832 170**	**49 667 774**
Summa Skulder		**72 612 880**	**74 263 774**
Summa Eget kapital och skulder		**262 600 455**	**266 512 952**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 394	66 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 694 319	3 694 319
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 694 319**	**3 694 319**
Erhållen ränta	25 896	8 558
Erlagd ränta	-2 312 440	-2 300 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 395 381**	**1 468 985**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	681 022	-147 363
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-35 714	55 964
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**645 308**	**-91 399**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 040 690**	**1 377 586**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 589 944	186 542
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 589 944**	**186 542**
Årets kassaflöde	**450 746**	**1 564 128**
Likvida medel vid årets början	**1 948 779**	**384 651**
Likvida medel vid årets slut	**2 399 525**	**1 948 779**

Document ID 09222115557557853032 Signerat MP, NEM, MC, AJ, MS, TH, VG

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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

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

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	5 502 204	5 318 790
	IMD el och vatten	433 366	569 442
	Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	160 212	160 212
	Hyror garage och parkeringsplatser	272 816	259 616
	El garage och p-platser, moms	123 803	77 396
	Hyror övrigt	19 200	0
	Övriga primära intäkter	64 512	68 451
	Summa Bruttoomsättning	**6 576 113**	**6 453 907**
	Hyresbortfall	-3 120	-3 772
	Summa	**-3 120**	**-3 772**
	Summa Nettoomsättning	**6 572 993**	**6 450 135**

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	8 298	0
	Övriga sekundära intäkter	29 178	241 914
	Summa Övriga rörelseintäkter	**37 476**	**241 914**

Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-728 687	-515 232
	Snö och halk-bekämpning	0	-99 410
	Reparationer	-140 875	-62 535
	Försäkringsskador	-8 298	0
	El	-458 538	-428 574
	Uppvärmning	-420 844	-695 975
	Vatten	-274 971	-256 327
	Sophämtning	-1 767	-89 802
	Fastighetsförsäkring	-80 592	-75 323
	Kabel-TV och bredband	-167 461	-177 460
	Förvaltningsavtalskostnader	-384 332	-352 236
	Summa Driftskostnader	**-2 666 365**	**-2 752 874**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 830
	Administrationskostnader	-56 862	-56 921
	Extern revision	-14 750	-15 034
	Medlemsavgifter	-33 200	-33 200
	Föreningsverksamhet	-6 610	-3 463
	Övriga förvaltningskostnader	-59 331	-64 076
	Summa Övriga externa kostnader	**-170 753**	**-178 524**

Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-57 300	0
	Revisionsarvode	-5 000	0
	Övriga arvoden	-12 500	0
	Sociala avgifter	-16 626	0
	Summa Personalkostnader	**-91 426**	**0**

Not 7	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	243 445 420	243 445 420
	Ingående anskaffningsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**272 445 420**	**272 445 420**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 947 182	-5 252 862
	Årets avskrivningar	-3 694 319	-3 694 319
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 641 501**	**-8 947 182**
	Utgående redovisat värde	**259 803 919**	**263 498 238**

	Taxeringsvärde	*2025-04-30*	*2024-04-30*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**119 600 000**	**119 600 000**

	Ställda säkerheter	*2025-04-30*	*2024-04-30*
	Fastighetsinteckning	73 788 000	73 788 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**73 788 000**	**73 788 000**

Vid upprättandet av årsredovisningen har 2022 års taxeringsuppgifter använts som underlag.

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-04-30	2024-04-30
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 299 525	1 948 779
	Övriga fordringar	441	578 453
	Summa Övriga fordringar	**1 299 966**	**2 527 232**

I övriga kortfristiga fordringar ingår ett tillgodohavande på skattekontot om 441 kr.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	12 099	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	357 505	431 681
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**369 604**	**431 681**

I posten övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande: Upplupna intäkter för el, värme, vatten och renhållning med 159 958 kr. Förutbetald fastighetsförsäkring med 54 794 kr. Förutbetalda servicekostnader för dörrautomatik med 3 646 kr. Förutbetalda servicekostnader för fördelningsmätning med 24 457 kr. Förutbetalda kostnader för bredband med 26 751 kr. Ekonomisk ersättning för överproducerad el från 2023, upplupen intäkt med 87 900 kr.

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-04-30

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,99%	2030-04-28	23 493 327	400 972
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,68%	2028-04-28	23 493 327	400 972
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,95%	2027-04-28	24 596 000	0
			71 582 654	**801 944**

Långfristig del	70 780 710
Nästa års amortering av långfristig skuld	801 944
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	801 944
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	801 944
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 207 776
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

801 944 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Den faktiska amorteringen under året för den totala skulden uppgick till 801 944 kr. Den beräknade skulden om fem år uppgår till 67 572 934 kr.

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-04-30

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,99%	2030-04-28	23 493 327	400 972
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,68%	2028-04-28	23 493 327	400 972
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,95%	2027-04-28	24 596 000	0
			71 582 654	**801 944**

Nästa års amortering av långfristig skuld	801 944
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	801 944

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-04-30	**2024-04-30**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	535 421	543 971
Upplupna räntekostnader	182 902	208 138
Övriga upplupna kostnader	87 342	109 379
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**805 665**	**861 488**

I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande: Förutbetald kostnad för mobil telefoni avseende april 2025 med 3 118,75 kr. Upplupet arvode till revisor med 14 000 kr. Upplupna kostnader för el med 36 601,53 kr, värme med 29 859,69 kr och sophämtning med 2 031,25 kr. Upplupna kostnader för kontorsmaterial och trycksaker med 1 453 kr. Upplupna kostnader för förbrukningsmaterial kopplat till fastighetsskötsel med 278 kr.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Malmö

Mehdi Parsaei
Ordförande

Nils Erik Månsson
Ledamot

Malik Chaudhry
Ledamot

Anders Jonasson
Ledamot
Maria Skoog
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tomas Hansen
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
Av HSB riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn, org.nr. 769617-6234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn för räkenskapsåret 20240501-20250430.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn för räkenskapsåret 20240501-20250430 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Hansen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Vattenbrynet i Klagshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MEHDI PARSAEI
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-09-24 kl. 14:21:43

NILS ERIK MÅNSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 16:46:16

MALIK CHAUDHRY
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-09-26 kl. 08:22:14

ANDERS JONASSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 20:40:48

MARIA SKOOG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-09-26 kl. 08:20:29

TOMAS HANSEN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-09-26 kl. 10:33:36

VALON GASHI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-09-29 kl. 12:34:43

REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Vattenbrynet i Klagshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS HANSEN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-09-26 kl. 10:40:22

VALON GASHI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-09-29 kl. 12:34:17

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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