



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Svaneholm i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Svaneholm i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-2060 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svaneholm 3	1971-01-01	1970 och 1971
Svaneholm 4	1971-01-01	1970 och 1971

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9357
53	garageplatser	0
Totalt 185 objekt		9357

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 54 st 2 rok, 60 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Tomasson	Ordförande
Antonio Pisanu	Ledamot
Anna-Karin Evertsson	Ledamot
Ingvar Persson	Ledamot
Erik Rudvall	Ledamot
Damir Vazgec	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Antonio Pisanu, Ingvar Persson och Erik Rudvall .

Firman tecknas av Anna-Karin Evertsson, Erik Rudvall, Stefan Tomasson och Damir Vazgec.



Revisorer har varit: Tony Nilzon och Sven-Olov Andersson suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 13 februari 2023 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 av 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 2023 har följande underhåll utförts:

- Relining av avloppsstammar samt köks- och badrumstick
- Spillvattenrening av markförlagda ledningar till kommunal anslutningspunkt
- Byte till brandvarnare kopplade till 230 volt med batteribackup i trapphusen

Framtida underhåll

2024	Statusbesiktning av hustaken för att kunna planera kommande insatser
2025	Takrening

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 155 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	108	132	134	95	93
Skuldsättning, kr/kvm	1 616	1 440	1 478	1 298	1 008
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 616	1 440	1 478	1 298	1 008
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	256	236	228	221	216
Årsavgifter, kr/kvm	748	660	629	599	570
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	90	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	782	735	680	650	616
Nettoomsättning, tkr	7 215	6 793	6 356	6 026	5 744
Resultat efter finansiella poster, tkr	554	591	576	138	375
Soliditet, %	26	28	25	25	29

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

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	371 800	0	0	371 800
Underhållsfond, kr	2 164 092	0	309 000	2 473 092
S:a bundet eget kapital, kr	2 535 892	0	309 000	2 844 892
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 931 376	590 857	-309 000	3 213 233
Årets resultat, kr	590 857	-590 857	554 327	554 327
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 522 233	0	245 327	3 767 560
S:a eget kapital, kr	6 058 125	0	554 327	6 612 452

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 309.000 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	3 522 233
Årets resultat, kr	554 327
Reservation till underhållsfond, kr	-309 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 767 560

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 767 560
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 215 395	6 792 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 921	81 920
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 337 316	6 874 819
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 762 615	-5 036 233
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-81 541
Övriga externa kostnader	Not 6	-110 141	-165 493
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-134 548	-231 991
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-564 246	-564 246
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 571 550	-6 079 503
RÖRELSERESULTAT		765 767	795 316
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		67 391	7 884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 423	-214 810
Övriga finansiella poster	Not 9	592	2 466
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-211 440	-204 460
ÅRETS RESULTAT		554 327	590 857

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 027 678	15 591 924
Pågående nyanläggningar	Not 11	9 670 985	551 250
Summa materiella anläggningstillgångar		24 698 663	16 143 174
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 699 163	16 143 674
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		20 079	0
Kundfordringar		0	5 424
Avräkningskonto HSB		0	24 395
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	138 188	144 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	195 599	178 275
Summa kortfristiga fordringar		353 866	352 719
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	3 300 015	2 575 835
Summa kassa och bank		3 300 015	2 575 835
Summa omsättningstillgångar		3 653 881	5 428 554
SUMMA TILLGÅNGAR		28 353 044	21 572 228

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	371 800	371 800	
Fond för yttre underhåll	2 473 092	2 164 092	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 844 892</u>	<u>2 535 892</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 213 233	2 931 376	
Årets resultat	554 327	590 857	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 767 560</u>	<u>3 522 233</u>	
Summa eget kapital	<u>6 612 451</u>	<u>6 058 125</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>11 550 870</u>	<u>11 811 084</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 550 870</u>	<u>11 811 084</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 573 634	1 665 304
Medlemmarnas inre fond	Not 18	832 482	916 533
Leverantörsskulder		4 814 645	295 187
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	17 994	796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	950 967	825 199
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 189 722</u>	<u>3 703 020</u>
Summa skulder		<u>21 740 592</u>	<u>15 514 104</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 353 044</u>	<u>21 572 228</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	765 767	795 316
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	564 246	564 246
	<u>1 330 012</u>	<u>1 359 562</u>
Erhållen ränta	67 391	1 801
Erlagd ränta	-263 139	-214 782
Övriga poster	592	2 466
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 134 857</u>	<u>1 149 048</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 542	-1 084
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 562 089	-182 764
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	5 671 403	965 199
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-9 119 735	-749 175
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-9 119 735	-749 175
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 648 116	-351 539
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 648 116	-351 539
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 800 216	-135 515
Likvida medel vid årets början	5 100 230	5 235 745
Likvida medel vid årets slut	3 300 015	5 100 230
	-1 800 216	-135 515

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 459 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	6 488 352	6 179 604
Hysesintäkt garage och bilplatser	162 900	162 400
Hysesintäkt övrigt	14 840	16 890
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	514 800	514 800
Avsatt till inre fond	0	-109 990
Intäkt andrahandsupplåtelse	20 797	8 463
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 706	20 732
	7 215 395	6 792 899
*I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten, bredband och kabel-TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	22 536	20 161
El-stöd	85 071	0
Övrigt	14 314	61 759
	121 921	81 920
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-368 116	-320 855
El	-411 387	-236 264
Uppvärmning	-1 481 685	-1 412 040
Vatten	-578 835	-559 130
Renhållning	-316 178	-292 800
Bevakningskostnader	-43 924	0
TV, bredband, iptelefoni	-597 607	-572 558
Serviceavtal	-28 313	-21 280
Förvaltningskostnader	-1 602 092	-1 310 932
Försäkringar	-101 555	-93 362
Fastighetsskatt	-223 378	-214 138
Övriga driftskostnader	-9 545	-2 874
	-5 762 615	-5 036 233
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-81 541
	0	-81 541
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 575	-13 065
Övriga förvaltningskostnader	-12 536	-19 853
Kostnader överlåtelse och panter	-21 287	-31 196
Föreningsverksamhet	0	-11 988
Kontorsutrustning och -material	-3 318	-9 183
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 300	-19 125
Konsulter	0	-18 406
Medlemsavgifter HSB	-40 600	-40 600
Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-553
Stämman och styrelse	-1 525	-1 524
	-110 141	-165 493

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-80 800	-80 800
Löner för anställda	0	-15 960
Vicevärdsarvode	0	-77 000
Övriga arvoden	-24 100	-22 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-25 648	-32 231
	-134 548	-231 991
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-414 563	-414 563
Markanläggningar	-149 683	-149 683
	-564 246	-564 246
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	592	2 466
	592	2 466

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 482 195	23 469 511
Årets investering byggnader	0	1 012 684
Ingående anskaffningsvärde mark	349 636	349 636
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 721 295	4 721 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 553 126	29 553 126

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 335 473	-10 920 910
Årets avskrivningar byggnader	-414 563	-414 563
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 625 730	-2 476 046
Årets avskrivningar markanläggningar	-149 683	-149 683
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 525 449	-13 961 202

Utgående redovisat värde

15 027 677 15 591 924

Redovisade värden byggnader	12 732 159	13 146 722
Redovisade värden mark	349 636	349 636
Redovisade värden markanläggningar	1 945 882	2 095 566

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	75 000 000	22 200 000	97 200 000	97 200 000
Lokaler		563 000	800 000	1 363 000	1 363 000
		75 563 000	23 000 000	98 563 000	98 563 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 549 700	18 549 700
varav i eget förvar	0	-107 000
Summa ställda säkerheter	18 549 700	18 442 700

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	551 250	814 759
Årets Investering	9 119 735	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-263 509
Utgående värde pågående nyanläggningar	9 670 985	551 250

Pågående nyanläggningar avser relining och planeras vara klart våren 2024, till en total utgift av cirka 10 mkr.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	45 602	42 799
Övrig skattefordran	92 586	101 826
	138 188	144 625

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		25 981	23 612
Förutbetald kabel-TV och bredband		162 062	147 107
Upplupna ränteintäkter		7 556	7 556
		<u>195 599</u>	<u>178 275</u>

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-24	0	2 500 000
			<u>0</u>	<u>2 500 000</u>

Not 16 BANK

Sparbanken Skåne		3 300 015	2 575 835
		<u>3 300 015</u>	<u>2 575 835</u>

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	3,96%	2026-11-17	2 000 000	40 000
SEB	4,79%	2025-09-28	1 313 420	19 100
SEB	1,45%	2025-04-28	2 775 000	60 000
Stadshypotek AB	1,61%	2024-03-01	1 245 550	13 800
Stadshypotek AB	1,42%	2024-03-30	2 050 000	100 000
Stadshypotek AB	1,35%	2026-09-30	667 183	13 972
Stadshypotek AB	1,35%	2026-09-30	1 817 003	38 052
Stadshypotek AB	1,58%	2026-12-01	110 884	36 960
Stadshypotek AB	1,97%	2027-03-01	1 235 464	30 000
Stadshypotek AB	4,34%	2027-09-30	1 910 000	40 000
			<u>15 124 504</u>	<u>391 884</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 11 550 870

Nästa års amortering av långfristig skuld 278 084
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 295 550
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 573 634

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,47%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 567 536
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 165 084
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	916 533	878 514
Avsättning	0	109 990
Uttag	-84 051	-71 971
	<u>832 482</u>	<u>916 533</u>

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	17 994	796
	<u>17 994</u>	<u>796</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	314 326	236 385
Upplupna räntekostnader	31 490	15 206
Upplupen revision	14 500	12 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	590 651	560 808
	<u>950 967</u>	<u>825 199</u>

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna-Karin Evertsson

.....
Antonio Pisanu

.....
Damir Vazgec

.....
Erik Rudvall

.....
Ingvar Persson

.....
Stefan Tomasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tony Nilzon
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svaneholm i Eslöv, org.nr. 742000-2060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svaneholm i Eslöv för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Svaneholm i Eslöv för räkenskapsåret 2023 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tony Nilzon
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Svaneholm i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN TOMASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:42:53



INGVAR PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:40:37



DAMIR VAZGEC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:15:37



ERIK RUDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:48:06



ANTONIO PISANU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:12:54



ANNA-KARIN EVERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 09:53:57



TONY NILZON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:27:32



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:10:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Svaneholm i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY NILZON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:29:01



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:14:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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