



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Svaneholm i Eslöv (742000-2060) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### 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 registrerades den 2 december 1968, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 16 mars 1970 och nuvarande stadgar registrerades den 24 november 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheterna Svaneholm 3 och 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Rönnebergavägen 29-45 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	18	900
2	54	3 537
3	60	4 920
	<b>132</b>	<b>9 357</b>

Garage 53

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2018, varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog.

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

Antonio Pisanu	ordförande, vald till stämman 2020
Ingvar Persson	vice ordförande, vald till stämman 2020
Tea Sigeman	sekreterare, vald till stämman 2019
Max Lichota	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Krister Sundberg	styrelseledamot, vald till stämman 2019 , avgått under året
Sven Dahlman	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Eva Häggblad med Bertil Svensson som revisorssuppleant samt revisor Lars Johansson vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Uno Nilsson och Anna-Karin Evertsson med Uno Nilsson som sammankallande.



Under året har Uno Nilsson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Kraftringen	elavtal, nät
Energiförsäljning Sverige	elavtal, förbrukning
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
VA Syd	vatten
Merab	renhållning
Sydantenn Tele AB	kabel-TV
Telenor	bredband
D & P Anläggning AB	fastighetskötsel
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga besiktning har utförts den 19 april 2018 av ordförande, vicevärd tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under året har balkongerna på Rönnebergavägen 41-43-45 helrenoverats.

Under 2018 har föreningen gjort en ny Energideklaration.

Framtida planerat underhåll:

2019 Balkongrenovering Rönnebergavägen 29-31-35

2020 Balkongrenovering Rönnebergavägen 33-37-39

2021 Relining avloppsstammar

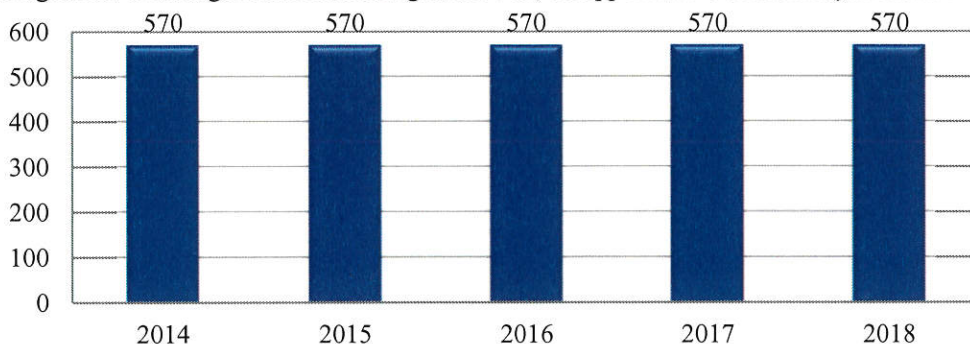
Planerade åtgärder kommer att finansieras med egna likvida medel och upptagande av nya lån.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 570 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 120 264 kr. Under året har föreningen amorterat 139 404 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 51 år.

Föreningen har tagit in offerter från olika banker och kommer 2019-04-01 att ta upp ett nytt lån på 2,5 miljoner.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	155
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	21
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	156

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 17 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 14 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 641	5 632	5 585	5 589
Resultat efter finansiella poster, tkr	259	30	380	217
Eget kapital, tkr	4 321	4 063	4 033	3 652
Taxeringsvärde, tkr	70 653	70 653	70 653	60 195
-varav byggnad, tkr	52 681	52 681	52 681	45 681
Soliditet	32%	31%	30%	28%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	570	570	570	570
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	761	776	790	799
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	17	18	22	26
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	10%	10%	10%	12%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	18	9	16	43
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	9	50	9	62
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	38	38	38	34

En snittlägenhet på 71 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 54 000 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 71 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 400 kr/månad.



## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	371 800	0	1 766 797	1 894 057	30 190	4 062 843
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				30 190	-30 190	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			168 000	-168 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-80 036	80 036		0
Årets resultat					258 622	258 622
Belopp vid årets utgång	371 800	0	1 854 761	1 836 283	258 622	4 321 465

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 924 247
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-168 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	80 036
Årets resultat	258 622
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 094 905</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 094 905
-------------------------	-----------

}

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	5 640 765	5 632 205
Övriga rörelseintäkter		17 587	6 421
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 658 352</b>	<b>5 638 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-4 258 812	-4 213 834
Underhåll enligt plan		-80 036	-464 085
Övriga externa kostnader	3	-336 904	-215 438
Personalkostnader	4	-221 184	-202 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-354 235	-354 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 251 171</b>	<b>-5 449 762</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>407 181</b>	<b>188 864</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 416	16 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 975	-174 877
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 559</b>	<b>-158 674</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>258 622</b>	<b>30 190</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>258 622</b>	<b>30 190</b>

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

Årets resultat	258 622	30 190
Reservering till fond för yttre underhåll	-168 000	-85 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	80 036	464 085

**Över-/underskott efter disposition av underhåll** **170 658** **409 275**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.





**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 079 965	9 434 200
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	2 135 276	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>11 215 241</b>	<b>9 434 200</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 215 741</b>	<b>9 434 700</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		455	3 079
Aktuell skattefordran		126 950	129 854
Övriga fordringar	8	54 388	110 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	112 169	91 355
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>293 962</b>	<b>334 454</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 060 803	1 457 173
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>2 060 803</b>	<b>1 457 173</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 354 766</b>	<b>3 791 628</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 570 507</b>	<b>13 226 328</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		371 800	371 800
Fond för yttre underhåll		1 854 761	1 766 797
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>2 226 561</b>	<b>2 138 597</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 836 283	1 894 057
Årets resultat		258 622	30 190
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>2 094 905</b>	<b>1 924 247</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 321 465</b>	<b>4 062 843</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	6 980 860	7 120 264
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 980 860</b>	<b>7 120 264</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	139 404	139 404
Leverantörsskulder		411 715	467 578
Övriga skulder	14	1 031 874	973 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	685 189	463 114
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 268 182</b>	<b>2 043 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 570 507</b>	<b>13 226 328</b>





## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	407 181	188 864
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	354 235	354 236
	<b>761 416</b>	<b>543 100</b>
Erhållen ränta	14 738	16 203
Erlagd ränta	-162 000	-176 733
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<b>614 154</b>	<b>382 570</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-16 609	43 222
Ökning/minskning av rörelseskulder	224 986	-20 191
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>822 531</b>	<b>405 601</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 135 276	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 135 276</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-139 404	-135 937
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-139 404</b>	<b>-135 937</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 452 149</b>	<b>269 664</b>
Likvida medel vid årets början	3 524 730	3 255 066
Likvida medel vid årets slut	2 072 581	3 524 730
	<b>-1 452 149</b>	<b>269 664</b>

## Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut</b>		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 060 803	1 457 173
Kortfristiga, likvida placeringar	11 777	2 067 556
	<b>2 072 581</b>	<b>3 524 730</b>

}



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 459 tkr  
Underskottet är oförändrat jämfört med föregående år.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter övrigt	175 745	174 750
Årsavgifter bostäder	5 338 032	5 338 032
Avsättning inre fond	-220 001	-220 001
Intäkter pant, överlåtelser	28 673	22 624
Intäkter kabel-TV	316 800	316 800
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 516	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 640 765</b>	<b>5 632 205</b>

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	200 388	167 210
El	165 530	188 048
Uppvärmning	1 421 746	1 492 881
Vatten, avlopp	497 457	473 911
Renhållning, sophämtning	243 302	244 197
Kabel-TV, internet	323 832	318 374
Fastighetsförsäkringspremier	80 197	75 279
Fastighetsskatt	189 014	186 110
Förvaltningsavtal	1 137 346	1 067 824
<b>Summa drift</b>	<b>4 258 812</b>	<b>4 213 834</b>

S



3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Lokalkostnader	0	17 163
Förbrukningsinventarier	9 375	0
Internet- /datakommunikation	15 775	16 183
Juristkostnad, inkasso	9 787	7 451
Externt revisionsarvode	11 263	10 999
Kostnader pant, överlåtelser	40 331	33 731
Övriga förvaltningskostnader	90 773	83 624
Övriga externa tjänster	118 750	5 438
Medlemsavgifter	40 850	40 850
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>336 904</b>	<b>215 438</b>

Övriga exterana tjänster 2018 är bl a kostnad för utredning av stammar och elbesiktning, samt energideklaration.

4 Personalkostnader	2018	2017
Löner för anställda	94 080	94 080
Arvode styrelsen	85 600	69 000
Revisionsarvode	4 000	4 000
Bilersättning	0	170
Sociala avgifter	37 504	34 919
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>221 184</b>	<b>202 169</b>

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

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2090

Under 2016 aktiverades följande: installation av värmereglering (512 000 kr).

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande-period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	15 484 049	-9 687 199	-170 418	1971-2090	5 626 432
Ursprunglig mark	349 636				349 636
Värme	512 000	-68 268	-34 134	2016-2030	409 598
Markanläggningar (lekplats, gårdar)	4 721 295	-1 877 313	-149 683	2003-2036	2 694 299
<b>Byggnader</b>	<b>21 066 980</b>	<b>-11 632 780</b>	<b>-354 235</b>		<b>9 079 965</b>

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 717 344	20 717 344
Anskaffningsvärde mark	349 636	349 636

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 21 066 980 21 066 980**

#### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-11 632 780	-11 278 544
Årets avskrivningar	-354 235	-354 236

**Utgående ackumulerade avskrivningar -11 987 015 -11 632 780**

**Redovisat värde 9 079 965 9 434 200**

#### Taxeringsvärde

	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	681 000	681 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	572 000	572 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>70 653 000</b>	<b>70 653 000</b>

Fastighetsbeteckning: Svaneholm 3 och 4

Byggnads- och värdeår: 1971

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

5





<b>6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
Belopp vid årets början		0	0		
Pågående arbeten fastigheter		2 135 276	0		
Omklassificeringar m.m.		0	0		
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>2 135 276</b>	<b>0</b>		
<p>Pågående nyanläggning avser renovering av balkonger, som görs under en 3-års period. Totala utgiften beräknas bli ca 6,5-7 miljoner och arbetet beräknas vara klart år 2020.</p>					
<b>7 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)		500	500		
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>8 Övriga fordringar</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
Skattekonto		42 611	42 610		
Avräkningskonto HSB Skåne		11 777	67 556		
<b>Summa övriga fordringar</b>		<b>54 388</b>	<b>110 166</b>		
<b>9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
Förutbetald försäkring		20 460	0		
Förutbetald kabel-tv		82 608	80 958		
Förutbetald internet		4 326	4 300		
Upplupna ränteintäkter		0	1 322		
Förutbetald amortering		4 775	4 775		
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>112 169</b>	<b>91 355</b>		
<b>10 Övriga kortfristiga placeringar</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Räntesats		Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne		0	2 000 000		
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>2 000 000</b>		
<b>11 Kassa och bank</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
Sparbanken Skåne transaktionskonto		2 060 803	1 457 173		
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 060 803</b>	<b>1 457 173</b>		
<b>12 Förändring i eget kapital</b>					

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**13 Skulder till kreditinstitut 2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	3,14%	2019-03-01	13 800	1 314 550	1 328 350
Stadshypotek	1,76%	2020-09-30	15 500	1 503 620	1 519 120
Stadshypotek	1,27%	2021-09-30	15 524	741 311	756 835
Stadshypotek	1,27%	2021-09-30	9 900	475 200	485 100
Stadshypotek	1,57%	2021-12-01	36 960	295 684	332 644
Stadshypotek	1,52%	2022-03-01	28 620	1 380 979	1 409 599
SE-Banken Bolån	1,84%	2023-09-28	19 100	1 408 920	1 428 020
			<b>139 404</b>	<b>7 120 264</b>	<b>7 259 668</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 139 404 139 404  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 980 860 7 120 264**

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,89%  
 Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 557 616  
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 6 423 244

**14 Övriga kortfristiga skulder 2018-12-31 2017-12-31**

Fond för inre underhåll	1 028 628	969 879
Övriga kortfristiga skulder	3 245	3 245
<b>Utgående värde</b>	<b>1 031 874</b>	<b>973 124</b>

**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2018-12-31 2017-12-31**

Upplupen el	15 868	0
Upplupen värme	204 911	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	436 688	441 294
Upplupna räntekostnader	10 807	10 832
Beräknat arvode för revision	11 263	10 988
Övriga interimsskulder	5 652	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>685 189</b>	<b>463 114</b>

**16 Ställda säkerheter 2018-12-31 2017-12-31**

<b>Fastighetsinteckning</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	15 549 700	15 549 700
Varav obelånade	107 000	107 000
<b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b>	<b>15 442 700</b>	<b>15 442 700</b>

**17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen kommer 2019-04-01 att ta upp ett nytt lån i Handelsbanken på 2,5 miljoner för att finansiera 2019 års balkongrenovering. Offertförfrågningar har varit ute hos olika banker.

S



Eslöv 2019 03 14

ort och datum

Antonio Pisanu

Ingvar Persson

Tea Sigeman

Max Lichota

Sven Dahlman

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-04-02

Eva Häggblad  
Föreningsvald revisor

Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# 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 år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisornas 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

5

## 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

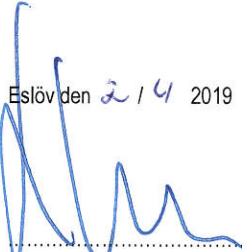
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 den 21/4 2019



Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Eva Häggblad  
Av föreningen vald revisor