



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Svaneholm i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 ²
1	18	900
2	54	3 537
3	60	4 920
	132	9 357
Garage	53	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-23, varvid 11 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 2021
Max Lichota	vice sekreterare, vald till stämman 2020
Sven Dahlman	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Anna-Karin Evertsson	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Admir Ibrahimovic	adjungerad ledamot, utsedd av HSB Skåne

Uno Nilsson brandskyddsansvarig

Av föreningen vald revisor har varit Eva Häggblad och revisorssuppleant Bertil Svensson, samt revisor Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Uno Nilsson samt Lars Olsson, med Uno Nilsson som sammankallande.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
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	fastighetsskötsel 20190101 - 20191031
Ollonbackens Trädgårdsservice	fastighetsskötsel 20191101 - 20191231
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 räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga besiktning har utförts den 17 juni 2019 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

2019

Balkongrenovering hus 29-31-35

Relining avloppsstam lgh 26-28-30 inkl. köks-badrumsavlopp på grund av läckage

Relining avloppsstam lgh 103-105-107 inkl. köks-badrumsavlopp på grund av läckage

Tidigare utförda renoveringar

2018 - Balkongrenovering hus 41-43-45

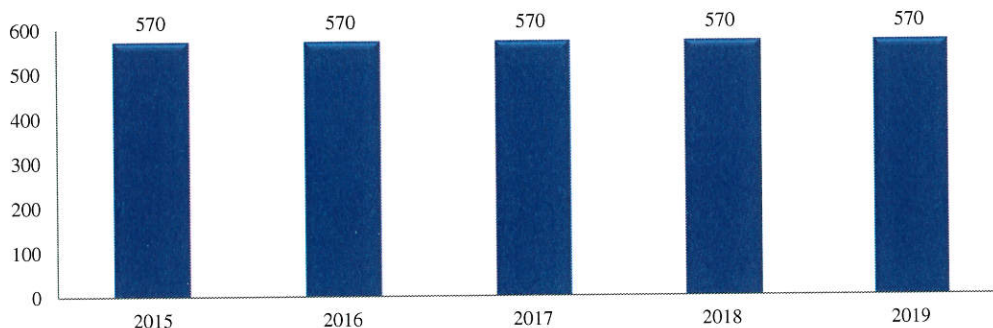
Framtida underhåll

2022 - Relining av resterande avloppsstammar (42 st) inkl. köks-badrumsavlopp (126 st)

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 570 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 5% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 430 860 kr. Under året har föreningen amorterat 171 929 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån på 2 500 000 kr 2019-04-01 för balkongrenovering i hus 29-31-35.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	156
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	158

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 13 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 17 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 764	5 641	5 632	5 585
Resultat efter finansiella poster, tkr	375	259	30	380
Eget kapital, tkr	4 696	4 321	4 063	4 033
Taxeringsvärde, tkr	99 481	70 653	70 653	70 653
-varav byggnad, tkr	73 566	52 681	52 681	52 681
Soliditet	29%	32%	31%	30%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	570	570	570	570
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 008	761	776	790
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	15	17	18	22
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	9%	10%	10%	10%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	18	18	9	16
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	15	9	50	9
Avskrivning/m ² byggnadsyta	38	38	38	38

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	371 800	0	1 854 761	1 836 283	258 622	4 321 465
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				258 622	-258 622	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			166 000	-166 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-136 851	136 851		0
Årets resultat					374 666	374 666
Belopp vid årets utgång	371 800	0	1 883 910	2 065 756	374 666	4 696 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 094 905
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-166 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	136 851
Årets resultat	374 666
Summa till stämmans förfogande	2 440 421

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	2 440 421



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 744 071	5 640 765
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 507	17 587
Summa rörelseintäkter		5 763 578	5 658 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 353 051	-4 290 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 420	-305 404
Underhåll enligt plan	Not 6	-136 851	-80 036
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-209 927	-221 184
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-354 236	-354 235
Summa rörelsekostnader		-5 244 485	-5 251 171
Rörelseresultat		519 093	407 181
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		140	13 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 567	-161 975
Summa finansiella poster		-144 427	-148 559
Årets resultat		374 666	258 622

Tilläggsupplysning

Årets resultat	374 666	258 622
Reservering till fond för yttre underhåll	-166 000	-168 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	136 851	80 036
Överföring till balanserat resultat	345 517	170 658





HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060

Balansräkning **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	8 725 729	9 079 965
Pågående nyanläggningar	Not 10	4 453 494	2 135 276
Summa materiella anläggningstillgångar		13 179 223	11 215 241

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**13 179 723** **11 215 741****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	455
Avräkningskonto HSB		14 127	11 777
Aktuell skattefordran	Not 12	119 390	126 950
Övriga kortfristiga fordringar		42 615	42 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	61 961	112 169
Summa kortfristiga fordringar		238 093	293 962

Kassa och bank

Bank	Not 14	2 601 436	2 060 803
Summa kassa och bank		2 601 436	2 060 803

Summa omsättningstillgångar**2 839 529** **2 354 766****Summa tillgångar****16 019 252** **13 570 507**

CB

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	371 800	371 800
Fond för yttre underhåll	1 883 910	1 854 761
Summa bundet eget kapital	2 255 710	2 226 561

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 065 755	1 836 283
Årets resultat	374 666	258 622
Summa fritt eget kapital	2 440 421	2 094 905

Summa eget kapital

Not 15 **4 696 131** **4 321 465**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9 191 456	6 980 860
Summa långfristiga skulder	9 191 456	6 980 860

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	239 404	139 404
Medlemmarnas inre fond	976 246	1 028 628
Leverantörsskulder	211 546	411 715
Övriga kortfristiga skulder	12 427	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	692 042	686 334
Summa kortfristiga skulder	2 131 665	2 268 182

Summa skulder

11 323 121 **9 249 042**

Summa eget kapital och skulder

16 019 252 **13 570 507**

CB



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	519 093	407 181
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	354 236	354 235
Övriga poster	0	0
	873 329	761 416
Erhållen ränta	140	14 738
Erlagd ränta	-134 234	-162 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	739 235	614 154
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	58 219	-16 609
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-246 850	224 986
Kassaflöde från löpande verksamhet	550 605	822 531
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 318 218	-2 135 276
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 318 218	-2 135 276
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 310 596	-139 404
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 310 596	-139 404
Årets kassaflöde	542 983	-1 452 149
Likvida medel vid årets början	2 072 581	3 524 730
Likvida medel vid årets slut	2 615 563	2 072 581
	542 983	-1 452 149

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 459 tkr.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 338 032	5 338 032
	Hysesintäkt lokaler	450	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	159 000	159 000
	Hysesintäkt övrigt	12 540	16 745
	Hysesrabatter	-696	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	316 800	316 800
	Avsatt till inre fond	-109 992	-220 001
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 032	1 516
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 555	28 673
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 350	0
		<u>5 744 071</u>	<u>5 640 765</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	11 497	8 900
	Övrigt	8 010	8 687
		<u>19 507</u>	<u>17 587</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-245 360	-200 388
	El	-174 253	-165 530
	Uppvärmning	-1 364 979	-1 421 746
	Vatten	-477 960	-497 457
	Renhållning	-241 485	-243 302
	TV, bredband, iptelefoni	-335 363	-323 832
	Obligatoriska besiktningar	0	-31 250
	Förvaltningskostnader	-1 192 746	-1 136 967
	Försäkringar	-83 639	-80 197
	Fastighetsskatt	-196 574	-189 014
	Övriga driftskostnader	-40 693	-629
		<u>-4 353 051</u>	<u>-4 290 312</u>

CS



Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-16 200	-11 263
Övriga förvaltningskostnader	-29 479	-47 242
Kostnader överlåtelse och panter	-29 816	-40 331
Föreningsverksamhet	-3 194	-36 807
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 119	-15 775
Konsulter	-45 225	-97 287
Förbrukningsinventarier	0	-9 375
Medlemsavgifter HSB	-40 600	-40 600
Stämma och styrelse	-6 787	-6 724
	-190 420	-305 404
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-35 938	0
Underhåll installationer	-43 163	-18 148
Underhåll huskropp utvändigt	-57 750	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-61 888
	-136 851	-80 036
Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-67 300	-73 600
Löner för anställda	-10 080	-10 080
Vicevärdsarvode	-84 000	-84 000
Övriga arvoden	-12 000	-12 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-32 547	-37 504
	-209 927	-221 184
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-204 553	-204 552
Markanläggningar	-149 683	-149 683
	-354 236	-354 235

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 996 049	15 996 049			
	Ingående anskaffningsvärde mark	349 636	349 636			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 721 295	4 721 295			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 066 980	21 066 980			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 960 019	-9 755 467			
	Årets avskrivningar byggnader	-204 553	-204 552			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 026 996	-1 877 313			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-149 683	-149 683			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 341 251	-11 987 015			
	Utgående redovisat värde	8 725 729	9 079 965			
	Redovisade värden byggnader	5 831 477	6 036 030			
	Redovisade värden mark	349 636	349 636			
	Redovisade värden markanläggningar	2 544 616	2 694 299			
	Fastighetsbeteckning: Svaneholm 3 & 4					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1971	73 000 000	25 000 000	98 000 000	69 400 000
	Lokaler		566 000	915 000	1 481 000	1 253 000
			73 566 000	25 915 000	99 481 000	70 653 000
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			2 135 276		0
	Årets Investering			2 318 218		2 135 276
	Utgående värde pågående nyanläggningar			4 453 494		2 135 276
	Pågående nyanläggningar avser utvärdig målning samt relining, och planeras vara klart 2020.					
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500		500
				500		500
Not 12	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			119 390		126 950
				119 390		126 950
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			21 060		20 460
	Förutbetald kabel-TV och bredband			0		86 934
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			40 901		4 775
				61 961		112 169
Not 14	Bank					
	Sparbanken Skåne Transaktionskonto			2 601 436		2 060 803
				2 601 436		2 060 803

ES

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	371 800	0	1 854 761	1 836 283	258 622
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	258 622	-258 622
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			166 000	-166 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-136 851	136 851	
Årets Resultat					374 666
Belopp vid årets utgång	371 800	0	1 883 910	2 065 756	374 666

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Käntscendria	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar		1,84%	2023-09-28	1 389 820	19 100
Stadshypotek AB/		1,27%	2021-09-30	465 300	9 900
Stadshypotek AB/		1,57%	2021-12-01	258 724	36 960
Stadshypotek AB/		1,61%	2024-03-01	1 300 750	13 800
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,42%	2024-03-30	2 450 000	100 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,76%	2020-09-30	1 488 120	15 500
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,27%	2021-09-30	725 787	15 524
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,52%	2022-03-01	1 352 359	28 620
				9 430 860	239 404

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 191 456
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,56%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	957 616
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 233 840
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	15 549 700	15 549 700
varav i eget förvar	-107 000	-107 000
Summa ställda säkerheter	15 442 700	15 442 700

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 028 628	969 879
Avsättning	109 992	220 001
Uttag	-162 375	-161 252
	976 246	1 028 628

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

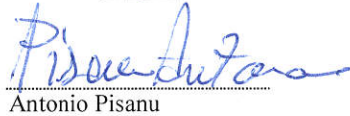
Personalens källskatt	2 100	2 100
Arbetsgivaravgifter	715	0
Övriga kortfristiga skulder	9 612	0
	12 427	2 100

CP

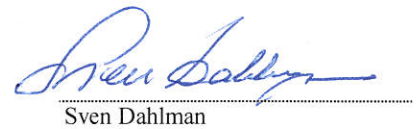


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	0	1 145
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	209 010	220 779
Upplupna räntekostnader	21 140	10 807
Upplupen revision	16 200	11 263
Förutbetalda årsavgifter och hyror	445 487	436 688
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205	5 652
	<u>692 042</u>	<u>686 334</u>

Eslöv ¹⁶/₁₄ 2020


Antonio Pisanu


Anna-Karin Evertsson


Sven Dahlman


Ingvar Persson


Max Lichota


Tea Sigeman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-17-4


Eva Häggblad
Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund från 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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 osäkerhetsfaktor 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 17/4 2020

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Häggblad
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Svaneholm i Eslöv.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Svaneholm i Eslöv för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2019. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsred i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Eslöv den 16/4-2020

HSB Brf Svaneholm i Eslöv



Styrelsens ordförande