



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Svaneholm i Eslöv



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Svaneholm i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

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 2021-06-08 och genomfördes genom poströstning på grund av pandemin. 33 röstberättigade medlemmar röstade genom poströstning.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Antonio Pisanu	ordförande, vald till stämman 2022
Ingvar Persson	vice ordförande, vald till stämman 2022
Tea Sigeman	sekreterare, vald till stämman 2023
Erik Rudvall	styrelseledamot, vald till stämman 2022
Stefan Tomasson	styrelseledamot, vald till stämman 2023
Anna-Karin Evertsson	styrelseledamot, vald till stämman 2023

Admir Ibrahimovic' adjungerad HSB-ledamot, utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Tony Nilzon, samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Uno Nilsson och Lars Ohlsson, med Uno Nilsson som sammankallande.

Uno Nilsson har under året varit anställd som vicevärd i föreningen.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal, nät
Vattenfall	elavtal, förbrukning
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
VA Syd	vatten
Merab	renhållning
Sydantenn Tele AB	kabel-TV
Telenor, gruppanslutning 500/500	bredband
Ollonbackens Trädgårdsservice	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 räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga besiktning har utförts den 25 januari 2021 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

Årets underhåll:

Inköp av 3 torktumlare

Översyn värmesystem med byte av samtilga ventiler och injustering av systemet

Framtida underhåll:

2022 Byte av stolparmaturer yttelbelysning till Led

Byte av tvättstugearmaturer till Led

Byte till sensorstyrda Led-armaturer i båda källargångarna

Byte till brandvarnare kopplade till 230 volt med batteribackup i trapphusen

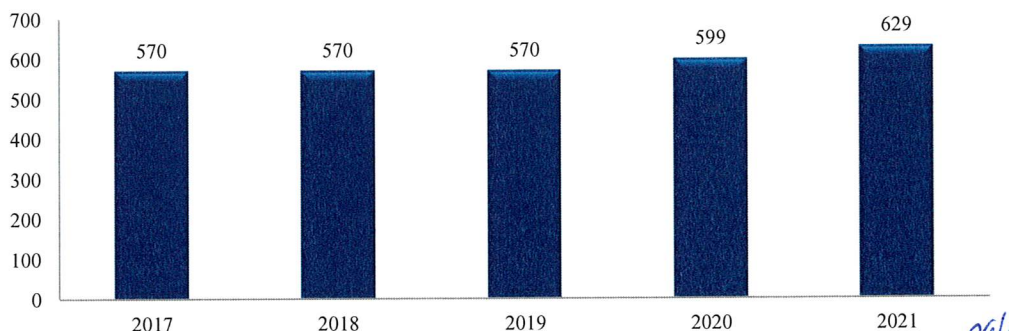
Byte till Led-armaturer i trapphus 41-43-45

2023 Relining avloppsstammar och köks/badrumstick

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 629 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 1 % höjningsbehov, styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2022-01-01 med tanke på framtida underhåll.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 827 927 kr, under 2021 har föreningen slagit samman två lån och tagit upp ett nytt lån på 2 miljoner. Under året har föreningen amorterat 318 529 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	156
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	155

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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	6 356	6 028	5 764	5 641
Resultat efter finansiella poster, tkr	576	195	375	259
Eget kapital, tkr	5 467	4 891	4 696	4 321
Taxeringsvärde, tkr	99 481	99 481	99 481	70 653
-varav byggnad, tkr	73 566	73 566	73 566	52 681
Soliditet	25%	26%	29%	32%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	629	599	570	570
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 478	1 298	1 008	761
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	19	19	15	17
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	14%	12%	9%	10%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	30	18	18	18
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	19	21	15	9
Avskrivning/m ² byggnadsyta	54	59	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	1 853 790	2 470 542	195 167	4 891 298
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				195 167	-195 167	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			279 000	-279 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-180 157	180 157		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0	0				0
Årets resultat					575 970	575 970
Belopp vid årets utgång	371 800	0	1 952 633	2 566 865	575 970	5 467 268



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 665 708
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-279 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	180 157
Årets resultat	575 970
Summa till stämmans förfogande	3 142 835

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 142 835
-------------------------	-----------

St



Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 355 510	6 027 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 435	55 696
Summa rörelseintäkter		6 363 945	6 083 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 562 127	-4 563 017
Underhåll enligt plan	Not 5	-180 157	-196 120
Övriga externa kostnader	Not 6	-131 609	-161 423
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-230 998	-231 787
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-501 350	-554 356
Summa rörelsekostnader		-5 606 240	-5 706 703
Rörelseresultat		757 704	376 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 268	1 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 003	-182 971
Summa finansiella poster		-181 735	-181 369
Årets resultat		575 970	195 167
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		575 970	195 167
Reservering till fond för yttre underhåll		-279 000	-166 666
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		180 157	196 120
Överföring till balanserat resultat		477 127	224 621

P&A

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	15 143 486	14 691 152
Pågående nyanläggningar	Not 10	814 759	412 892
Summa materiella anläggningstillgångar		15 958 245	15 104 044

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**15 958 745** **15 104 544****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 183
Avräkningskonto HSB		17 762	15 266
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	151 181	155 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	169 976	198 162
Summa kortfristiga fordringar		338 919	369 752

Kassa och bank

Bank	Not 14	5 217 983	3 702 921
Summa kassa och bank		5 217 983	3 702 921

Summa omsättningstillgångar**5 556 902** **4 072 673****Summa tillgångar****21 515 647** **19 177 217**

PAC

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	371 800	371 800
Fond för yttre underhåll	1 952 633	1 853 790
Summa bundet eget kapital	2 324 433	2 225 590

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 566 865	2 470 542
Årets resultat	575 970	195 167
Summa fritt eget kapital	3 142 835	2 665 708

Summa eget kapital**5 467 268** **4 891 298****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 260 924	9 064 889
Summa långfristiga skulder		10 260 924	9 064 889

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 567 003	3 081 567
Medlemmarnas inre fond	Not 16	878 514	949 840
Leverantörsskulder		546 800	345 223
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	8 178	2 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	786 960	841 586
Summa kortfristiga skulder		5 787 455	5 221 030

Summa skulder**16 048 379** **14 285 919****Summa eget kapital och skulder****21 515 647** **19 177 217**

Pek



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	757 704	376 536
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	501 350	554 356
	<u>1 259 054</u>	<u>930 892</u>
Erhållen ränta	2 795	1 602
Erlagd ränta	-185 795	-189 141
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 076 054</u>	<u>743 353</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 497	-124 215
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	572 522	247 068
Investering bet 2021, ligger som leverantörsskuld 2020	0	-18 258
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 677 072</u>	<u>847 947</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 355 550	-2 460 919
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 355 550</u>	<u>-2 460 919</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 196 035	2 715 596
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 196 035</u>	<u>2 715 596</u>
Årets kassaflöde	1 517 557	1 102 624
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 718 187	2 615 563
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	5 235 745	3 718 187
	<u>1 517 557</u>	<u>1 102 624</u>

PAA

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

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

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 markanläggning:

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

9 459 Tkr

Vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

RS



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 885 280	5 604 792
	Hysesintäkt lokaler	0	1 350
	Hysesintäkt garage och bilplatser	162 000	159 000
	Hysesintäkt övrigt	17 625	16 740
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	366 300	316 800
	Avsatt till inre fond	-109 990	-109 990
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 334	12 142
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 961	24 979
	Övriga primära intäkter och ersättningar	0	1 729
		6 355 510	6 027 542
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	34 957
	Övrigt	8 435	20 739
		8 435	55 696
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-167 052	-355 428
	El	-181 070	-199 883
	Uppvärmning	-1 398 904	-1 331 546
	Vatten	-555 596	-532 964
	Renhållning	-227 279	-256 076
	Bevakningskostnader	-34 462	0
	TV, bredband	-408 444	-342 636
	Serviceavtal	-21 494	-24 347
	Förvaltningskostnader	-1 226 899	-1 192 861
	Försäkringar	-88 355	-86 731
	Fastighetsskatt	-207 398	-203 438
	Övriga driftskostnader	-45 174	-37 108
		-4 562 127	-4 563 017
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-117 895	0
	Underhåll installationer	-62 262	-69 942
	Underhåll mark och utemiljö	0	-126 178
		-180 157	-196 120
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 386	-11 974
	Övriga förvaltningskostnader	-7 601	-41 990
	Kostnader överlåtelse och panter	-43 279	-32 252
	Föreningsverksamhet	-1 766	0
	Kontorsutrustning och -material	-6 622	-260
	Kontorskostnad tele, datakommunikation	-19 355	-12 946
	Konsulter	0	-19 913
	Medlemsavgifter HSB	-40 600	-40 600
	Stämma och styrelse	0	-1 488
		-131 609	-161 423
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-80 800	-91 200
	Löner för anställda	-10 080	-10 800
	Vicevärdsarvode	-84 000	-84 000
	Övriga arvoden	-22 000	-12 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-30 118	-29 787
		-230 998	-231 787



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060

Not 8		Avskrivningar	
Byggnader	-351 666	-404 672	
Markanläggningar	-149 683	-149 684	
	<u>-501 350</u>	<u>-554 356</u>	

Pls

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Årets investering och omklassificering från pågående nyanläggningar, totalt 953 875 kr, avser värmeprojekt 2021, översyn av värmesystemet med byte av samtliga ventiler och injustering av systemet.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 515 828	15 996 049
Omklassificering (från not 10)	953 683	0
Årets investering byggnader	0	6 519 779
Ingående anskaffningsvärde mark	349 636	349 636
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 721 295	4 721 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 540 442	27 586 759

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 569 244	-10 164 572
Årets avskrivningar byggnader	-351 666	-404 672
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 326 363	-2 176 679
Årets avskrivningar markanläggningar	-149 683	-149 684
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 396 956	-12 895 607

Utgående redovisat värde

15 143 486 14 691 152

Redovisade värden byggnader	12 548 601	11 946 584
Redovisade värden mark	349 636	349 636
Redovisade värden markanläggningar	2 245 249	2 394 932

Fastighetsbeteckning: Svaneholm 3 och 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	73 000 000	25 000 000	98 000 000	98 000 000
Lokaler		566 000	915 000	1 481 000	1 481 000
		73 566 000	25 915 000	99 481 000	99 481 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 549 700	18 549 700
varav i eget förvar	-107 000	-107 000
Summa ställda säkerheter	18 442 700	18 442 700

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar (balkongrenovering))	0	4 212 244
Ingående värde pågående nyanläggningar (relining)	241 250	241 250
Ingående värde pågående nyanläggningar (belysning)	153 384	0
Ingående värde pågående nyanläggningar (värme)	18 258	0
Årets Investering (relining)	108 125	0
Årets Investering (belysning)	312 000	153 384
Årets Investering (värme)	935 425	18 258
Omklassificering (till not 9), balkongrenovering klar 2020	0	-4 212 244
Omklassificering (till not 9), värmeprojekt klart 2021	-953 683	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	814 759	412 892

Relining beräknas slutföras 2023 (framflyttad 1 år), beräknad kostnad ca 6 miljoner
Ny trapphusbelysning och stolpbelysning slutföras 2022, beräknad kostnad ca 1 miljon

DEL



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	42 615	42 615
Övrig skattefordran	108 566	112 526
	151 181	155 141

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	22 488	21 890
Förutbetald kabel-TV och bredband	145 454	89 736
Upplupna ränteintäkter	1 473	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	561	86 536
	169 976	198 162

Not 14 Bank		
Sparbanken Skåne	5 217 983	3 702 921
	5 217 983	3 702 921

Not 15 Skulder till kreditinstitut				Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
SEB	1,84%	2023-09-28	1 351 620	19 100
SEB	1,45%	2025-04-28	2 895 000	60 000
Stadshypotek AB	1,52%	2022-03-01	1 295 119	28 620
Stadshypotek AB	1,61%	2024-03-01	1 273 150	13 800
Stadshypotek AB	1,42%	2024-03-30	2 250 000	100 000
Stadshypotek AB	1,35%	2026-09-30	695 127	13 972
Stadshypotek AB	1,35%	2026-09-30	1 893 107	38 052
Stadshypotek AB	0,82%	2022-09-30	1 990 000	40 000
Stadshypotek AB	1,58%	2026-12-01	184 804	36 960
			13 827 927	350 504

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 260 924**

Nästa års amortering av långfristig skuld 281 884

Lån som ska konverteras inom ett år 3 285 119

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 567 003**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,28%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 402 016

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 075 407

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	949 840	976 246
Avsättning	109 990	109 990
Uttag	-181 316	-136 396
	878 514	949 840

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 100	2 100
Arbetsgivaravgifter	715	715
Övriga kortfristiga skulder	5 363	0
	8 178	2 815

BE



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, värme	215 405	211 848
Upplupna räntekostnader	15 178	21 275
Upplupen revision	12 360	11 974
Förutbetalda årsavgifter och hyror	538 692	494 532
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 325	101 956
	786 960	841 586

0 Eventualförpliktelser

Fastigo

0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

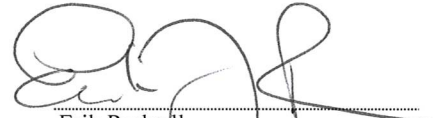
Eslöv


08/03

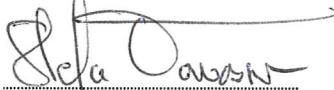
2022

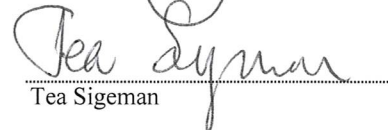

Anna-Karin Evertsson


Antonio Pisanu


Erik Rudvall


Ingvar Persson


Stefan Thomasson


Tea Sigeman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-

16/3-2022

Tony Nilzon

Revisor vald av föreningsstämman

Per-Erik Gilbert

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svaneholm i Eslöv för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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 tillsä till 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 16/3 2022



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tony Nilzon
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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