



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Svaneholm i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Svaneholm i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-2060 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

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

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

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tea Sigeman, Stefan Tomasson, Anna-Karin Evertsson.



Firmatecknare har varit: Antonio Pisanu, Anna-Karin Evertsson, Ingvar Persson, Stefan Thomasson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Tony Nilzon vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Uno Nilsson och Lars Olsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 29 mars 2022 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper av HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under 2022 har följande underhåll utförts:

- Byte av stolparmaturer ytterbelysning till Led
- Byte av tvättstugearmaturer till Led
- Byte till sensorstyrda Led-armaturer i båda källargångarna
- Byte till Led-armaturer i trapphus 41-43-45
- Iordningsställde två samlingsplatser med bänkar och bord vid 35 och 45

Framtida underhåll

2023	Byte till brandvarnare kopplade till 230 volt med batteribackup i trapphusen
2023	Relining av avloppsstammar samt köks- och badrumsstick
2025	Takrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 155 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	132	134	95	93	74
Skuldsättning, kr/kvm	1 440	1 478	1 298	1 008	761
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	236	228	221	216	223
Driftskostnad, kr/kvm	538	488	488	465	459
Årsavgifter, kr/kvm	660	629	599	570	570
Totala intäkter, kr/kvm	735	680	650	616	605
Nettoomsättning, tkr	6 793	6 356	6 026	5 744	5 641
Resultat efter finansiella poster, tkr	591	576	138	375	259
Soliditet, %	28	25	25	29	32

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	371 800	0	0	371 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 952 633	0	211 459	2 164 092
S:a bundet eget kapital, kr	2 324 433	0	211 459	2 535 892
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 566 865	575 970	-211 459	2 931 376
Årets resultat, kr	575 970	-575 970	590 857	590 857
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 142 835	0	379 398	3 522 233
S:a eget kapital, kr	5 467 268	0	590 857	6 058 125

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 81.541 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 142 835
Årets resultat, kr	590 857
Reservation till underhållsfond, kr	-293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 541
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 522 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 522 233

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 792 899	6 355 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 920	8 435
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 874 819	6 363 945
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 036 233	-4 562 127
Underhåll enligt plan	Not 5	-81 541	-180 157
Övriga externa kostnader	Not 6	-165 493	-131 609
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-231 991	-230 998
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-564 246	-501 350
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 079 503	-5 606 240
RÖRELSERESULTAT		795 316	757 704
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 884	4 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 810	-186 003
Övriga finansiella poster	Not 9	2 466	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-204 460	-181 735
ÅRETS RESULTAT		590 857	575 970

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 591 924	15 143 486
Pågående nyanläggningar	Not 11	551 250	814 759
Summa materiella anläggningstillgångar		16 143 174	15 958 245
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 143 674	15 958 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 424	0
Avräkningskonto HSB		24 395	17 762
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	144 625	151 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	178 275	169 976
Summa kortfristiga fordringar		352 719	338 919
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	2 575 835	5 217 983
Summa kassa och bank		2 575 835	5 217 983
Summa omsättningstillgångar		5 428 554	5 556 902
SUMMA TILLGÅNGAR		21 572 228	21 515 647

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		371 800	371 800
Fond för yttre underhåll		2 164 092	1 952 633
Summa bundet eget kapital		2 535 892	2 324 433
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 931 376	2 566 865
Årets resultat		590 857	575 970
Summa fritt eget kapital		3 522 233	3 142 835
Summa eget kapital		6 058 125	5 467 268
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	11 811 084	10 260 924
Summa långfristiga skulder		11 811 084	10 260 924
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 665 304	3 567 003
Medlemmarnas inre fond	Not 18	916 533	878 514
Leverantörsskulder		295 187	546 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	796	8 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	825 199	786 960
Summa kortfristiga skulder		3 703 020	5 787 455
Summa skulder		15 514 104	16 048 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 572 228	21 515 647

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	795 316	757 704
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	564 246	501 350
	<u>1 359 562</u>	<u>1 259 054</u>
Erhållen ränta	1 801	2 795
Erlagd ränta	-214 782	-185 795
Övriga poster	2 466	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 149 048</u>	<u>1 076 054</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 084	28 497
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-182 764	87 086
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>965 199</u>	<u>1 191 637</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-749 175	-1 355 550
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-749 175</u>	<u>-1 355 550</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-351 539	1 681 471
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-351 539</u>	<u>1 681 471</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-135 515	1 517 558
Likvida medel vid årets början	5 235 745	3 718 187
Likvida medel vid årets slut	<u>5 100 230</u>	<u>5 235 745</u>
	-135 515	1 517 558

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 markanläggningar:	30 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 179 604	5 885 280
Hysesintäkt garage och bilplatser	162 400	162 000
Hysesintäkt övrigt	16 890	17 625
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	514 800	366 300
Avsatt till inre fond	-109 990	-109 990
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 463	4 334
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 732	29 961
	6 792 899	6 355 510
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	20 161	0
Övrigt	61 759	8 435
	81 920	8 435
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-320 855	-167 052
El	-236 264	-181 070
Uppvärmning	-1 412 040	-1 398 904
Vatten	-559 130	-555 596
Renhållning	-292 800	-227 279
Bevakningskostnader	0	-34 462
TV, bredband, iptelefoni	-572 558	-408 444
Serviceavtal	-21 280	-21 494
Förvaltningskostnader	-1 310 932	-1 226 899
Försäkringar	-93 362	-88 355
Fastighetsskatt	-214 138	-207 398
Övriga driftskostnader	-2 874	-45 174
	-5 036 233	-4 562 127
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-117 895
Underhåll installationer	-81 541	-62 262
	-81 541	-180 157
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 065	-12 386
Övriga förvaltningskostnader	-19 853	-7 601
Kostnader överlåtelse och panter	-31 196	-43 279
Föreningsverksamhet	-11 988	-1 766
Kontorsutrustning och -material	-9 183	-6 622
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 125	-19 355
Konsulter	-18 406	0
Medlemsavgifter HSB	-40 600	-40 600
Samfällighets- och gemensamanläggning	-553	0
Stämma och styrelse	-1 524	0
	-165 493	-131 609
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-80 800	-80 800
Löner för anställda	-15 960	-10 080
Vicevärdsarvode	-77 000	-84 000
Övriga arvoden	-22 000	-22 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-32 231	-30 118

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	-231 991	-230 998
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-414 563	-351 666
Markanläggningar	-149 683	-149 683
	-564 246	-501 350
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Övrigt	2 466	0
	2 466	0

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

23 469 511

22 515 828

Årets investering byggnader (avser trapp- och stolp-belysning)

1 012 684

953 683

Ingående anskaffningsvärde mark

349 636

349 636

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

4 721 295

4 721 295

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

29 553 126

28 540 442

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-10 920 910

-10 569 244

Årets avskrivningar byggnader

-414 563

-351 666

Ingående avskrivningar markanläggningar

-2 476 046

-2 326 363

Årets avskrivningar markanläggningar

-149 683

-149 683

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-13 961 202

-13 396 957

Utgående redovisat värde

15 591 924

15 143 486

Redovisade värden byggnader

13 146 722

12 548 601

Redovisade värden mark

349 636

349 636

Redovisade värden markanläggningar

2 095 566

2 245 249

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	75 000 000	22 200 000	97 200 000	98 000 000
Lokaler		563 000	800 000	1 363 000	1 481 000
		75 563 000	23 000 000	98 563 000	99 481 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

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 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

814 759

412 892

Årets Investering

749 175

401 867

Omklassificering till Byggnader och mark

-1 012 684

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

551 250

814 759

Pågående nyanläggningar avser relining och beräknas slutföras 2023, beräknad kostnad ca 6 miljoner kr.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

42 799

42 615

Övrig skattefordran

101 826

108 566

144 625

151 181

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	23 612	22 488
Förutbetalad kabel-TV och bredband	147 107	145 454
Upplupna ränteintäkter	7 556	1 473
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	561
	178 275	169 976

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

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

Not 16 BANK

Sparbanken Skåne	2 575 835	5 217 983
	2 575 835	5 217 983

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,84%	2023-09-28	1 332 520	19 100
SEB		1,45%	2025-04-28	2 835 000	60 000
Stadshypotek AB		1,61%	2024-03-01	1 259 350	13 800
Stadshypotek AB		1,42%	2024-03-30	2 150 000	100 000
Stadshypotek AB		1,35%	2026-09-30	681 155	13 972
Stadshypotek AB		4,34%	2027-09-30	1 950 000	40 000
Stadshypotek AB		1,35%	2026-09-30	1 855 055	38 052
Stadshypotek AB		1,58%	2026-12-01	147 844	36 960
Stadshypotek AB		1,97%	2027-03-01	1 265 464	30 000
				13 476 388	351 884

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 811 084**

Nästa års amortering av långfristig skuld 332 784
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 332 520
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 665 304**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,44%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 407 536
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 716 968
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	878 514	949 840
Avsättning	109 990	109 990
Uttag	-71 971	-181 316
	916 533	878 514

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	2 100
Arbetsgivaravgifter	0	715
Övriga kortfristiga skulder	796	5 363
	796	8 178

2022-12-31

2021-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	236 385	215 405
Upplupna räntekostnader	15 206	15 178
Upplupen revision	12 800	12 360
Förutbetalda årsavgifter och hyror	560 808	538 692
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 325
	825 199	786 960

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna-Karin Evertsson.....
Antonio Pisanu.....
Erik Rudvall.....
Ingvar Persson.....
Stefan Thomasson.....
Tea Sigeman

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

Tony Nilzon
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
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 2022.

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 2022 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tony Nilzon
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Svaneholm i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN TOMASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 10:05:48



INGVAR PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:46:40



TEA SIGEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:39:52



ERIK RUDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 10:41:05



ANTONIO PISANU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 16:36:12



ANNA-KARIN EVERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:13:53



TONY NILZON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:01:11



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 14:08:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Svaneholm i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY NILZON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:10:15



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 14:08:35



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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