



ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020-06-24, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

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 2021
Erik Rudvall	styrelseledamot, vald till stämman 2022
Sven Dahlman	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Anna-Karin Evertsson	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Admir Ibrahimovic	adjungerad HSB-ledamot, utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Stefan Tomasson och revisorssuppleant 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 Olsson, med Uno Nilsson som sammankallande.



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	bredband
Ollonbackens Trädgårdsservice	fastighetsskötsel
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 9 mars 2020 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

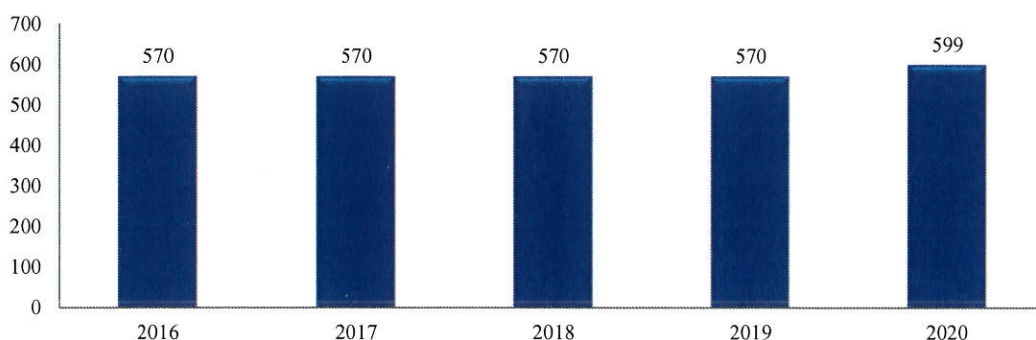
Årets underhåll:
Balkongrenovering 33-37-39
Tvättat plattorna på gården
OVK utförd

Tidigare utfört underhåll:
2018 Balkongrenovering 41-43-45
2019 Balkongrenovering 29-31-35

Framtida underhåll:
2020-2022 Byte till Led-armaturer
2022 Relining avloppsstammar
2021 Översyn värmesystemet

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 599 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov, men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2021-01-01 med tanke på framtida underhåll.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 146 456 kr. Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån 2020-03-28 på 3 000 000 kr för balkongrenoveringen.

Under året har föreningen amorterat 284 404 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	157
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	156

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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 028	5 764	5 641	5 632
Resultat efter finansiella poster, tkr	195	375	259	30
Eget kapital, tkr	4 891	4 696	4 321	4 063
Taxeringsvärde, tkr	99 481	99 481	70 653	70 653
-varav byggnad, tkr	73 566	73 566	52 681	52 681
Soliditet	26%	29%	32%	31%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	599	570	570	570
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 298	1 008	761	776
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	19	15	17	18
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	12%	9%	10%	10%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	18	18	18	9
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	21	15	9	50
Avskrivning/m ² byggnadsyta	59	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	1 883 910	2 065 756	374 666	4 696 131
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				374 666	-374 666	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			-196 120	196 120		0
Årets resultat					195 167	195 167
Belopp vid årets utgång	371 800	0	1 853 790	2 470 541	195 167	4 891 298



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 440 421
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-166 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	196 120
Årets resultat	195 167
Summa till stämmans förfogande	2 665 708

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 665 708
-------------------------	-----------



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 027 542	5 744 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 696	19 507
Summa rörelseintäkter		6 083 238	5 763 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 563 017	-4 353 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 423	-190 420
Underhåll enligt plan	Not 6	-196 120	-136 851
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-231 787	-209 927
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-554 356	-354 236
Summa rörelsekostnader		-5 706 703	-5 244 485
Rörelseresultat		376 536	519 093
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 602	140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 971	-144 567
Summa finansiella poster		-181 369	-144 427
Årets resultat		195 167	374 666

Tilläggsupplysning

Årets resultat		195 167	374 666
Reservering till fond för yttre underhåll		-166 666	-166 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		196 120	136 851
Överföring till balanserat resultat		224 621	345 517

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	14 691 152	8 725 729
Pågående nyanläggningar	Not 10	412 892	4 453 494
Summa materiella anläggningstillgångar		15 104 044	13 179 223

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**15 104 544** **13 179 723****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 183	0
Avräkningskonto HSB		15 266	14 127
Aktuell skattefordran	Not 12	112 526	119 390
Övriga kortfristiga fordringar		42 615	42 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	198 162	61 961
Summa kortfristiga fordringar		369 752	238 093

Kassa och bank

Bank	Not 14	3 702 921	2 601 436
Summa kassa och bank		3 702 921	2 601 436

Summa omsättningstillgångar**4 072 673** **2 839 529****Summa tillgångar****19 177 217** **16 019 252**

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	371 800	371 800
Fond för yttre underhåll	1 853 790	1 883 910
Summa bundet eget kapital	2 225 590	2 255 710

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 470 542	2 065 756
Årets resultat	195 167	374 666
Summa fritt eget kapital	2 665 708	2 440 421

Summa eget kapital**4 891 298****4 696 131****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 064 889	9 191 456
Summa långfristiga skulder		9 064 889	9 191 456

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 081 567	239 404
Medlemmarnas inre fond	Not 16	949 840	976 246
Leverantörsskulder		345 223	211 546
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 815	12 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	841 586	692 042
Summa kortfristiga skulder		5 221 030	2 131 665

Summa skulder**14 285 919****11 323 121****Summa eget kapital och skulder****19 177 217****16 019 252**



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	376 536	519 093
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	554 356 930 892	354 236 873 329
Erhållen ränta	1 602	140
Erlagd ränta	-189 141	-134 234
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>743 353</u>	<u>739 235</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 215	58 219
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	247 068	-246 850
Investering bet 2021, ligger som leverantörsskuld	-18 258	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>847 947</u>	<u>550 605</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 460 919	-2 318 218
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 460 919</u>	<u>-2 318 218</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 715 596	2 310 596
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 715 596</u>	<u>2 310 596</u>
Årets kassaflöde	1 102 624	542 983
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 615 563	2 072 581
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	3 718 187	2 615 563
	<u>1 102 624</u>	<u>542 983</u>



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivninga 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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 604 792	5 338 032
	Hysesintäkt lokaler	1 350	450
	Hysesintäkt garage och bilplatser	159 000	159 000
	Hysesintäkt övrigt	16 740	12 540
	Hysesrabatter	0	-696
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	316 800	316 800
	Avsatt till inre fond	-109 990	-109 992
	Intäkt andrahandsupplåtelse	12 142	3 032
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 979	22 555
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 729	2 350
		6 027 542	5 744 071
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	34 957	11 497
	Övrigt	20 739	8 010
		55 696	19 507
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-355 428	-245 360
	El	-199 883	-174 253
	Uppvärmning	-1 331 546	-1 364 979
	Vatten	-532 964	-477 960
	Renhållning	-256 076	-241 485
	TV, bredband, iptelefoni	-342 636	-335 363
	Serviceavtal	-24 347	0
	Förvaltningskostnader	-1 192 861	-1 192 746
	Försäkringar	-86 731	-83 639
	Fastighetsskatt	-203 438	-196 574
	Övriga driftskostnader	-37 108	-40 693
		-4 563 017	-4 353 051
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 974	-16 200
	Övriga förvaltningskostnader	-41 990	-29 479
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 252	-29 816
	Föreningsverksamhet	0	-3 194
	Kontorsutrustning och -material	-260	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 946	-19 119
	Konsulter	-19 913	-45 225
	Medlemsavgifter HSB	-40 600	-40 600
	Stämma och styrelse	-1 488	-6 787
		-161 423	-190 420
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-35 938
	Underhåll installationer	-69 942	-43 163
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-57 750
	Underhåll mark och utemiljö	-126 178	0
		-196 120	-136 851



Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-91 200	-67 300
Löner för anställda	-10 800	-10 080
Vicevärdsarvode	-84 000	-84 000
Övriga arvoden	-12 000	-12 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-29 787	-32 547
	<u>-231 787</u>	<u>-209 927</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-404 672	-204 553
Markanläggningar	-149 684	-149 683
	<u>-554 356</u>	<u>-354 236</u>



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090
Årets investering och omklassificering från pågående nyanläggningar, totalt 6 519 799 kr, avser renovering av balkonger under perioden 2018-2020.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 996 049	15 996 049
Omklassificering (från not 10)	4 212 244	0
Årets investering byggnader	2 307 535	0
Ingående anskaffningsvärde mark	349 636	349 636
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 721 295	4 721 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 586 759	21 066 980

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 164 572	-9 960 019
Årets avskrivningar byggnader	-404 672	-204 553
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 176 679	-2 026 996
Årets avskrivningar markanläggningar	-149 684	-149 683
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 895 607	-12 341 251

Utgående redovisat värde

14 691 152	8 725 729
-------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	11 946 584	5 831 477
Redovisade värden mark	349 636	349 636
Redovisade värden markanläggningar	2 394 932	2 544 616

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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 549 700	15 549 700
varav i eget förvar	107 000	107 000
Summa ställda säkerheter	18 656 700	15 656 700

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar (balkongrenovering)	4 212 244	2 135 276
Ingående värde pågående nyanläggningar (relining)	241 250	
Årets investering (relining)	0	241 250
Årets investering (värme)	18 258	2 076 968
Årets investering (trapphusbelysning)	153 384	0
Omklassificering (till not 9), renovering av balkonger klart 2020	-4 212 244	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	412 892	4 453 494

Reliningen beräknas slutföras 2022, beräknad total kostnad ca 6 miljoner.

Ny trapphusbelysning beräknas vara klar 2022, beräknad total kostnad ca 700 000 kr.

Ny undercentral beräknas att göras under 2021, beräknad total kostnad ca 900 000 kr.



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 12 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	112 526	119 390
	<u>112 526</u>	<u>119 390</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	21 890	21 060
Förutbetalad kabel-TV och bredband	89 736	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 536	40 901
	<u>198 162</u>	<u>61 961</u>

Not 14 Bank		
Sparbanken Skåne	3 702 921	2 601 436
	<u>3 702 921</u>	<u>2 601 436</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut					Nästa års
Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
SEB Bolånebetalningar		1,84%	2023-09-28	1 370 720	19 100
SEB Bolånebetalningar		1,45%	2025-04-28	2 955 000	60 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,27%	2021-09-30	710 263	15 524
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,27%	2021-09-30	455 400	9 900
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,57%	2021-12-01	221 764	36 960
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,52%	2022-03-01	1 323 739	28 620
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,61%	2024-03-01	1 286 950	13 800
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,42%	2024-03-30	2 350 000	100 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,29%	2021-09-30	1 472 620	15 500
				<u>12 146 456</u>	<u>299 404</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 064 889

Nästa års amortering av långfristig skuld 221 520

Lån som ska konverteras inom ett år 2 860 047

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 081 567

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,48%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 197 616

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 649 436

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	976 246	1 028 628
Avsättning	109 990	109 992
Uttag	-136 396	-162 375
	<u>949 840</u>	<u>976 246</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 100	2 100
Arbetsgivaravgifter	715	715
Övriga kortfristiga skulder	0	9 612
	<u>2 815</u>	<u>12 427</u>



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	211 848	209 010
Upplupna räntekostnader	21 275	21 140
Upplupen revision	11 974	16 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	494 532	445 487
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 956	205
	841 586	692 042

Eslöv 11/03 2021

Anna-Karin Evertsson

Antonio Pisano

Erik Rudvall

Ingvar Persson

Sven Dahlman

Tea Sigeman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-23

Stefan Tomasson
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 tryggt 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 revisionsred 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 revisionsred 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 den 23/03 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stefan Tomasson
Av föreningen vald revisor