



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Vanås | Eslöv

Org nr 742000-2276



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Vanås 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 28 februari 1970, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 31 augusti 1971 och nuvarande stadgar registrerades den 5 december 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1972 på fastigheterna Svaneholm 1, 2 & 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Rönnebergavägen 47-61 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	24	1 044
2	68	4 406
3	52	4 140
	<b>144</b>	<b>9 590</b>
Lokaler, hyresrätt	1	20
Garage	57	

##### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-26, varvid 14 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående beslut om stambyte och efterföljande badrumsrenovering, beslut om fönsterbyte och beslut enligt §34 föreningsstadgarna hölls 2020-06-24, varvid 48 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att godkänna fönsterbyte. Stämman beslutade med 47 röster för och 1 röst emot genomförande av stambyte och efterföljande badrumsrenovering. Stämman beslutade med 47 röster för och 1 röst emot beslut enligt §34 föreningsstadgarna.

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

Jill Olsson	ordförande, vald till stämman 2021
Hans Lunde	vice ordförande, vald till stämman 2022
Ann-Sofie Svensson	sekreterare, vald till stämman 2022, avgick februari 2021
Lotta Ståhl	vice sekreterare, vald till stämman 2021
Jan-Eric Rosman	ledamot, vald till stämman 2022
Lars Bergqvist	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne

Camilla Rosman anställd vicevärd

Jan-Eric Rosman satt som ordförande fram till 2020-10-13, därefter valde styrelsen att konstituera om Jill Olsson till ordförande.

Av föreningen vald revisor har varit Mohammad Reza Ramezani samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Karin Lunde, Pontus Rosman samt Kajsa Sandvall med Karin Lunde

som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<u>Leverantörer</u>	<u>Avtalstyp</u>
Vattenfall	elavtal
Krafringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Sydantenn & Tele AB	kabel-TV
Telenor Sverige AB	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal

<u>Länsförsäkringar</u>	<u>fastighetsförsäkring (fullvärde)</u>
-------------------------	---

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 1 september 2020 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 från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under 2020 har byte av mjukfog mellan betongplattor på fasaden utförts.

Under slutet av 2020 påbörjades projekt med stambyte och efterföljande badrumsrenovering, byte av radiatorer samt fönster i samtliga lägenheter. Projektet sträcker sig till 2022.

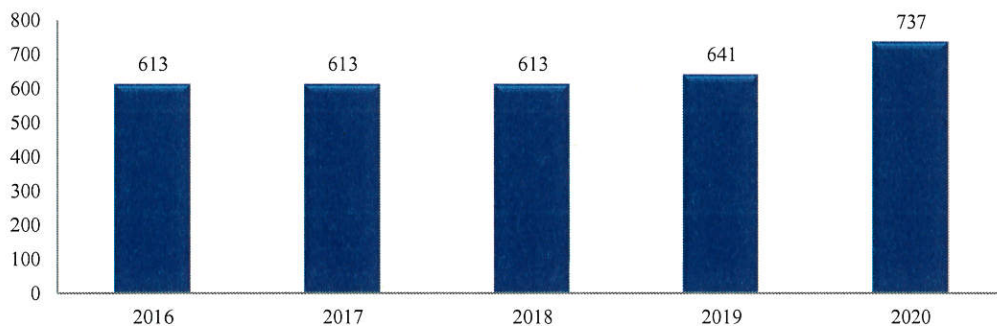
Större underhåll de kommande åren utifrån underhållsplanen är målning av trapphus, tvättstugor och källare år 2023. Taken behöver åtgärdas 2025.



## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 737 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja avgifterna med 10 %, främst för att finansiera stambytet.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 773 016 kr. Under året har föreningen amorterat 105 211 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 140 år.

Under 2020 har föreningen tagit upp ett nytt lån på 9 000 000 kr i samband med stambytet. Föreningen förväntas ta upp ytterligare 45 000 000 kr i lån under perioden 2021-2022.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	172
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	31
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	180

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 18 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 24 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	7 743	6 829	6 272	6 179
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 820	208	17	625
Eget kapital, tkr	8 084	6 264	6 057	6 040
Taxeringsvärde, tkr	102 750	102 750	71 800	71 800
-varav byggnad, tkr	75 766	75 766	54 000	54 000
Soliditet	30%	45%	42%	43%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	737	641	613	613
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 540	618	633	649
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10	7	7	9
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	14%	6%	8%	9%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	30	30	22	21
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	10	48	32	10
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	39	39	42	42

*PKL*

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	478 700	4 390 205	1 187 692	207 847	6 264 444
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Extra reservering till fond för yttre underhåll		0	0		0
Balanseras i ny räkning			207 847	-207 847	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		287 000	-287 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-95 515	95 515		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0				0
Årets resultat				1 819 967	1 819 967
Belopp vid årets utgång	478 700	4 581 690	1 204 054	1 819 967	8 084 411

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 395 539
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-287 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	95 515
Årets resultat	1 819 967
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 024 021</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	3 024 021

RCA

**Resultaträkning**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 691 559	6 701 430
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 286	127 316
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 742 845</b>	<b>6 828 746</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 918 465	-5 734 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 209	-211 740
Underhåll enligt plan	Not 6	-95 515	-47 591
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-228 899	-180 611
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-378 099	-378 099
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 831 187</b>	<b>-6 552 061</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 911 658</b>	<b>276 685</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 595	2 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 286	-71 826
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 691</b>	<b>-68 838</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 819 967</b>	<b>207 847</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	1 819 967	207 847
Reservering till fond för yttre underhåll	-287 000	-287 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	95 515	47 591
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>1 628 482</b>	<b>-31 562</b>

*Pick*

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 10 103 898 10 481 997

Pågående nyanläggningar

Not 10 6 284 474 0

*Summa materiella anläggningstillgångar*

16 388 372 10 481 997

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

500 500

**Summa anläggningstillgångar**

16 388 872 10 482 497

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

31 024 6 218

Kundfordringar

15 101 1 138

Avräkningskonto HSB

13 392 764

Aktuell skattefordran

Not 12 97 704 105 192

Övriga kortfristiga fordringar

34 014 25 774

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 208 654 150 323

*Summa kortfristiga fordringar*

399 889 289 409

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 0 1 500 000

*Summa kortfristiga placeringar*

0 1 500 000

*Kassa och bank*

Bank

Not 15 10 080 831 2 080 033

*Summa kassa och bank*

10 080 831 2 080 033

**Summa omsättningstillgångar**

10 480 719 3 869 442

**Summa tillgångar**

26 869 592 14 351 939

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	478 700	478 700
Fond för yttre underhåll	4 581 690	4 390 205
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 060 390</b>	<b>4 868 905</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 204 054	1 187 692
Årets resultat	1 819 967	207 847
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 024 021</b>	<b>1 395 539</b>

**Summa eget kapital****8 084 411**      **6 264 444****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	12 771 903	5 773 018
Övriga långfristiga skulder	Not 17	16 890	16 890
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 788 793</b>	<b>5 789 908</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		2 001 113	149 732
Medlemmarnas inre fond	Not 18	717 860	732 554
Leverantörsskulder		2 308 600	354 013
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	9 470	4 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	959 344	1 056 573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 996 387</b>	<b>2 297 587</b>

**Summa skulder****18 785 180**      **8 087 495****Summa eget kapital och skulder****26 869 592**      **14 351 939**





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	1 911 658	276 685
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	378 099	378 099
	2 289 757	654 784
Erhållen ränta	9 249	334
Erlagd ränta	-96 037	-73 679
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 202 969</u>	<u>581 439</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 506	80 940
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 845 170	-157 909
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u><b>3 947 633</b></u>	<u><b>504 470</b></u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-6 284 474	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u><b>-6 284 474</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 850 266	-149 732
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u><b>8 850 266</b></u>	<u><b>-149 732</b></u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 513 425</b>	<b>354 738</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 580 797	3 226 059
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	10 094 222	3 580 797
	<u><b>6 513 425</b></u>	<u><b>354 738</b></u>

Pdt

## 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 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:

30 - 120 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.





## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 085 244	6 163 845
	Hysesintäkt bostäder	0	2 625
	Hysesintäkt lokaler	3 000	1 250
	Hysesintäkt garage och bilplatser	129 800	134 400
	Hysesintäkt övrigt	0	3 150
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	495 600	495 600
	Avsatt till inre fond	-69 101	-138 201
	Intäkt andrahandsupplåtelse	13 300	1 552
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	33 716	37 209
		<b>7 691 559</b>	<b>6 701 430</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	0	108 825
	Övrigt	51 286	18 491
		<b>51 286</b>	<b>127 316</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-274 020	-1 021 155
	El	-166 755	-135 487
	Uppvärmning	-1 114 037	-1 124 028
	Vatten	-571 463	-542 130
	Renhållning	-349 877	-306 134
	Bevakningskostnader	-54 720	0
	TV, bredband, iptelefoni	-687 833	-664 572
	Obligatoriska besiktningar	-11 940	0
	Förvaltningskostnader	-1 292 137	-1 604 685
	Försäkringar	-149 837	-100 991
	Fastighetsskatt	-223 276	-215 788
	Övriga driftskostnader	-22 570	-19 050
		<b>-4 918 465</b>	<b>-5 734 019</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-15 400	-9 988
	Övriga förvaltningskostnader	-19 063	-14 840
	Kostnader överlåtelse och pant	-45 077	-46 363
	Föreningsverksamhet	0	-10 200
	Kontorsutrustning och -material	-9 370	-979
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 789	-5 866
	Konsulter	-24 690	-30 439
	Förbrukningsinventarier	-4 495	0
	Medlemsavgifter HSB	-44 200	-44 200
	Stämma och styrelse	-6 125	-9 865
	Arrende, hyra, leasing	-36 000	-39 000
		<b>-210 209</b>	<b>-211 740</b>

Kec



<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll tvättstuga	-42 515	-47 591
Underhåll installationer	-53 000	0
	<u>-95 515</u>	<u>-47 591</u>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-73 000	-44 400
Vicevärdsarvode	-90 000	-75 600
Övriga arvoden	-15 300	-10 572
Övriga personalkostnader	-847	-802
Revisionsarvode	-11 000	-10 000
Sociala avgifter	-38 752	-39 237
	<u>-228 899</u>	<u>-180 611</u>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-275 878	-275 878
Markanläggningar	-102 221	-102 221
	<u>-378 099</u>	<u>-378 099</u>

Rls

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2091				
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 895 568	24 895 568			
	Ingående anskaffningsvärde mark	671 994	671 994			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 301 712	2 301 712			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 869 274</b>	<b>27 869 274</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-15 494 466	-15 218 588			
	Årets avskrivningar byggnader	-275 878	-275 878			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 892 811	-1 790 590			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-102 221	-102 221			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 765 376</b>	<b>-17 387 277</b>			
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 103 898</b>	<b>10 481 997</b>			
	Redovisade värden byggnader	9 125 224	9 401 102			
	Redovisade värden mark	671 994	671 994			
	Redovisade värden markanläggningar	306 680	408 901			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b> Svaneholm 1. 2 & 5					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1972	75 000 000	26 000 000	101 000 000	101 000 000
	Lokaler		766 000	984 000	1 750 000	1 750 000
			<b>75 766 000</b>	<b>26 984 000</b>	<b>102 750 000</b>	<b>102 750 000</b>
	<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckning				18 321 200	18 321 200
	varav i eget förvar				0	-11 082 800
	<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>18 321 200</b>	<b>7 238 400</b>
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Årets Investering		<i>Stambyte 2020-2022</i>		6 284 474	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar				<b>6 284 474</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB				500	500
					<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 12</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran				97 704	105 192
					<b>97 704</b>	<b>105 192</b>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring				0	45 696
	Förutbetald kabel-TV och bredband				171 803	57 773
	Upplupna ränteintäkter				0	2 654
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				36 851	44 200
					<b>208 654</b>	<b>150 323</b>
<b>Not 14</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
	Placering HSB 3 mån				0	1 500 000
					<b>0</b>	<b>1 500 000</b>

*Bea*

<b>Not 15 Bank</b>		
Sparbanken Skåne	10 080 831	2 080 033
	<b>10 080 831</b>	<b>2 080 033</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesätning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,35%	2021-06-30	1 802 381	41 004
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,33%	2022-06-30	1 700 190	59 640
SBAB		0,69%	2022-11-14	9 000 000	90 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,11%	2024-12-01	2 270 445	49 092
				<b>14 773 016</b>	<b>239 736</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 771 903**

Nästa års amortering av långfristig skuld 239 736

Lån som ska konverteras inom ett år 1 761 377

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 001 113**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,91%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 958 944

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 574 336

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 17 Övriga långfristiga skulder**

Depositioner **16 890** **16 890**

**Not 18 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde 732 554 714 280

Avsättning 69 101 138 201

Uttag -83 795 -119 927

**717 860** **732 554**

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt 2 520 2 116

Arbetsgivaravgifter 422 0

Övriga kortfristiga skulder 6 528 2 599

**9 470** **4 715**

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning 188 167 174 559

Upplupna räntekostnader 11 658 9 409

Upplupen revision 12 900 10 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror 703 719 619 060

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 42 900 243 545

**959 344** **1 056 573**

*PKA*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vanås i Eslöv

Org nr 742000-2276

Eslöv 1 / 4 2021

  
Hans Ove Lunde

  
Jan-Eric Rosman

  
Jill Olsson

  
Lotta Ståhl

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-02

  
Mohammad Reza Ramezani

Revisor vald av föreningsstämman

  
Per-Erik Gillberg  
BoRevisión i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vanås i Eslöv, org.nr. 742000-2276

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vanås i Eslöv för räkenskapsåret 2020.

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 uppger, 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, förfälskning, 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 Vanås i Eslöv för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 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 02 / 04 2021



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



Mohammad Reza Ramezani  
Av föreningen vald revisor