



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Svaneholm i Eslöv

MEMBER IN 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 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2025-09-09.

### 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
50	förråd	197
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 357
53	garageplatser	0
4	p-platser	0
<b>Totalt 239 objekt</b>		<b>9 554</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Stefan Tomasson	Ordförande	
Erik Rudvall	Ledamot	
Martina Nilsson	Ledamot	
Muhamet Xhema	Ledamot	
Damir Vazgec	Ledamot	2025-06-06
Anna-Karin Evertsson	Ledamot	
Ingvar Persson	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingvar Persson, Erik Rudvall samt Martina Nilsson.

Firman tecknas två i förening av Erik Rudvall, Stefan Tomasson, Martina Nilsson och Damir Vazgec.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-17.

## Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har under året utförts 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 troligen bör genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Årtal	Åtgärd
2025	Lagnings- och måleriarbeten på garage och entréer. Underhåll av taken för att förlänga deras livslängd innan ett byte behöver genomföras
2026	Rensning och injustering av ventilation OVK. Mätning radon.
2027	Projektering takrenovering. Översyn av lekutrustning.
2028	Takrenovering. Underhållsspolning av dag - och spillvattenledningar.
2029	Renovering av värmekulvert, vattenledningar samt dagvattenledningar. Omläggning av körbar asfalt.
2030	Asfaltarbeten. Källarrenovering.

## Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	19	81	108	132	134
Skuldsättning, kr/kvm	2 235	2 290	1 616	1 440	1 478
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 235	2 290	1 616	1 440	1 478
Räntekänslighet, %	3	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	316	285	256	236	228
Årsavgifter, kr/kvm	842	790	748	660	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	95	90	92
Totala intäkter, kr/kvm	868	822	782	735	680
Nettoomsättning, tkr	8 055	7 625	7 215	6 793	6 356
Resultat efter finansiella poster, tkr	-831	-421	554	591	576
Soliditet, %	19	21	26	28	25

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader på lån och låg omsättning jämfört med driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 141 841kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 19 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% . Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 723 077	0	473 000	3 196 077
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 094 877</b>	<b>0</b>	<b>473 000</b>	<b>3 567 877</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 517 571	-421 127	-473 000	2 623 444
Årets resultat, kr	-421 127	421 127	-831 050	-831 050
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 096 444</b>	<b>0</b>	<b>-1 304 050</b>	<b>1 792 394</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 191 321</b>	<b>0</b>	<b>-831 050</b>	<b>5 360 271</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 473 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 096 444
Årets resultat, kr	-831 050
Reservation till underhållsfond, kr	-473 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 792 394</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 792 394</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	8 054 996	7 625 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 224	67 763
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>8 126 219</strong>	<strong>7 692 967</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-6 697 205	-5 951 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-337 235	-341 258
Personalkostnader	Not 6	-218 315	-152 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 006 988	-1 006 988
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-8 259 743</strong>	<strong>-7 451 750</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>-133 524</strong>	<strong>241 216</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 651	-4 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-699 176	-657 691
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-697 525</strong>	<strong>-662 344</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-831 050</strong>	<strong>-421 127</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-831 050</strong>	<strong>-421 127</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-831 050</strong>	<strong>-421 127</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	26 295 973	27 302 961
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>26 295 973</b>	<b>27 302 961</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>26 296 473</b>	<b>27 303 461</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	76 802	61 099
Aktuell skattefordran		73 006	87 174
Övriga kortfristiga fordringar		50 158	48 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	192 731	206 812
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>392 697</b>	<b>403 592</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 118 645	2 075 251
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 118 645</b>	<b>2 075 251</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 511 342</b>	<b>2 478 842</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>28 807 815</b>	<b>29 782 303</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	371 800	371 800
Fond för yttre underhåll	3 196 077	2 723 077
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 567 877</b>	<b>3 094 877</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 623 444	3 517 571
Årets resultat	-831 050	-421 127
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 792 394</b>	<b>3 096 444</b>

### Summa Eget kapital

**5 360 271** **6 191 320**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 989 784	11 487 341
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>13 989 784</b>	<b>11 487 341</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 923 008	9 940 279
Leverantörsskulder		495 169	335 271
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	698 529	759 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 341 053	1 068 324
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>9 457 760</b>	<b>12 103 642</b>

### Summa Skulder

**23 447 544** **23 590 983**

### Summa Eget kapital och skulder

**28 807 815** **29 782 303**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-133 524	241 216
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 006 988	1 006 988
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 006 988</b>	<b>1 006 988</b>
Erhållen ränta	1 651	2 903
Erlagd ränta	-733 274	-653 171
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>141 841</b>	<b>597 937</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 895	-57 282
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	405 487	-4 457 245
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>416 382</b>	<b>-4 514 527</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>558 222</b>	<b>-3 916 589</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 611 291
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-3 611 291</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-514 828	6 303 116
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-514 828</b>	<b>6 303 116</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>43 394</b>	<b>-1 224 764</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 075 251</b>	<b>3 300 015</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 118 645</b>	<b>2 075 251</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### 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).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 459 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 359 600	6 877 440
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	514 800	514 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	160 200	165 250
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	14 540	14 895
	Övriga primära intäkter	29 423	60 719
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>8 078 563</b>	<b>7 633 104</b>
	Avgiftsbortfall	-7 867	0
	Hysesbortfall	-15 700	-7 900
	<i>Summa</i>	<b>-23 567</b>	<b>-7 900</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 054 996</b>	<b>7 625 204</b>

I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten, bredband samt kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	71 224	67 763
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>71 224</b>	<b>67 763</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 774 745	-1 622 401
	Reparationer	-638 128	-252 648
	Planerat underhåll	0	-168 015
	El	-275 128	-313 437
	Uppvärmning	-1 825 586	-1 598 096
	Vatten	-860 513	-755 873
	Sophämtning	-261 521	-201 591
	Fastighetsförsäkring	-119 583	-113 265
	Kabel-TV och bredband	-662 454	-655 055
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-242 958	-228 790
	Övriga driftkostnader	-36 589	-41 834
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 697 205</b>	<b>-5 951 006</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 532	-23 376
	Administrationskostnader	-134 689	-99 994
	Extern revision	-18 975	-17 775
	Konsultkostnader	-104 280	-97 491
	Medlemsavgifter	-40 850	-40 850
	Föreningsverksamhet	-2 250	-41 670
	Övriga förvaltningskostnader	-25 660	-20 102
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-337 235</b>	<b>-341 258</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-129 800	-118 800
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-2 100	-1 050
	Löner och övriga ersättningar	-38 304	0
	Sociala avgifter	-44 111	-28 648
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-218 315</b>	<b>-152 498</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-414 563	-414 563
	Avskrivning på markanläggning	-592 426	-592 426
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 006 988</b>	<b>-1 006 988</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	0	-7 556
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 651	2 903
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 651</b>	<b>-4 653</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-694 546	-653 456
	Övriga räntekostnader	-4 630	-4 235
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-699 176</b>	<b>-657 691</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 482 195	24 482 195
	Ingående anskaffningsvärde mark	349 636	349 636
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	18 003 571	4 721 295
	Årets investeringar	0	13 282 276
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>42 835 402</b>	<b>42 835 402</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 532 440	-14 525 452
	Årets avskrivningar	-1 006 988	-1 006 988
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-16 539 429</b>	<b>-15 532 440</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>26 295 973</b>	<b>27 302 961</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	510 000	563 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 029 000	800 000
	<i>Summa</i>	<b>107 739 000</b>	<b>98 563 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 212 700	27 212 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>27 212 700</b>	<b>27 212 700</b>
Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	76 802	61 099
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>76 802</b>	<b>61 099</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	0	29 095
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 731	177 717
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>192 731</b>	<b>206 812</b>

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1	2 118 645	2 075 251
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 118 645</b>	<b>2 075 251</b>

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,96%	2026-11-17	1 920 000	10 000
SBAB Bank AB	3,47%	2027-01-19	1 920 000	40 000
SBAB Bank AB	3,98%	2026-01-19	2 220 000	40 000
Stadshypotek AB	3,04%	2029-09-30	9 407 220	242 900
Stadshypotek AB	4,34%	2027-09-30	1 840 000	40 000
Stadshypotek AB	1,35%	2026-09-30	642 732	13 972
Stadshypotek AB	1,97%	2027-03-01	1 175 464	30 000
Stadshypotek AB	1,35%	2026-09-30	1 750 412	38 052
Stadshypotek AB	1,58%	2026-12-01	36 964	36 960
			<b>20 912 792</b>	<b>491 884</b>

Långfristig del	13 989 784
Nästa års amortering av långfristig skuld	352 900
Lån som ska konverteras inom ett år	6 570 108
Kortfristig del	6 923 008
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	491 884
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 819 700
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	3 071	0
	Inre fond	695 652	748 774
	Övriga kortfristiga skulder	-194	10 995
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>698 529</b>	<b>759 769</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	696 092	639 019
	Upplupna räntekostnader	1 912	36 010
	Övriga upplupna kostnader	643 049	393 295
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 341 053</b>	<b>1 068 324</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningsinnehåll blev klart 2026-04-01.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svaneholm i Eslöv, org.nr. 742000-2060

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svaneholm i Eslöv för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 Bostadsrättsförening Svaneholm i Eslöv för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tony Nilzon  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Svaneholm i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574503977**

### Stefan Tomasson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:09:03



### Sven Åke Ingvar Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:02:52



### Martina Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:45:27



### Erik Rudvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 09:15:15



### Anna Karin Evertsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:41:53



### Muhamet Xhema

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:58:03



### Tony Nilzon

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:28:24



### Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 11:42:15



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Svaneholm i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574773770**

### Tony Nilzon

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:25:10



### Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 11:41:55



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.