



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Arvtagaren i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Arvtagaren i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 716406-8525 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ädlingen 2	1978-01-01	1979
Arvtagaren 1	1978-01-01	1979
Slottsfrun 2	1978-01-01	1979

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 828
Totalt 64 objekt		6 828

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 27 st 4 rok, 29 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Nilsson	Ordförande
Eva Olsson	Ledamot
Björn Åfeldt	Ledamot
Pia Olsson	Ledamot
Jessica Möller	Ledamot
Jesper Emilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Nilsson, Eva Olsson samt Jesper Emilsson.



Firman tecknas två i förening av Eva Olsson, Björn Åfeldt, Jessica Möller och Daniel Nilsson.

Revisorer har varit: Daniel Sörensen-Klang vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Dick Olsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23 På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-27 På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma avsåg val av revisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 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 2023-04-05.

Föreningen har under 2023 genomfört:

- Panelbyte på fasader
- Panelbyte på staket mellan lägenheterna
- Panelbyte på förråd
- Byte av antal förrådsdörrar
- Byte av grindar till innergårdar
- Målning av gavlar
- Målning av Panel o förråd
- Soprummen har blivit utrustade med sprinklers
- Systematiskt brandskyddsarbete har fortgått löpande med syn i ex:soprum
- Krisplan är framtagen och antagen
- Ökat på belysningen på mörka område i föreningen
- Effektiviserat sophertering
- Ny energisnålare belysning i soprummen och förstärkt belysning på parkeringar
- Översyn av garagens innehåll och åtgärder i vissa av ex: el installationer
- Trivsel aktiviteter för de boende ex: grill o glöggkväll
- Byte av antal ytterdörrar som behövts bytats
- Container till de boende
- Byte av nummerskyltar till garagen
- Byte av trösklar till garagen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Takbyte på samtliga fastigheter

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Panelbyte på fasader
 Panelbyte på förråd
 Målning av förråd o fasader
 Arbeta vidare med det systematiska brandskyddsarbete
 Byta fler ytterdörrar vid behov
 Byta fler förrådsdörrar vid behov
 Putsning av husgrunder o förråd
 Vidare översyn av fogar i tegel och evetuellt åtgärder på dessa
 Vidare översyn och bevakning av vatten o avloppsledningar och eventuellt byte
 Byte av belysning på området

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	193	174	159	114	140
Skuldsättning, kr/kvm	3 688	3 729	3 770	3 811	3 852
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 688	3 729	3 770	3 811	3 852
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	48	46	45	52	42
Årsavgifter, kr/kvm	630	569	542	542	504
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	648	601	577	591	534
Nettoomsättning, tkr	4 375	4 089	3 878	3 910	3 648
Resultat efter finansiella poster, tkr	396	-498	-173	-3	415
Soliditet, %	12	11	12	12	11

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. 2019-2022 ingick ej IMD samt bredband i beräkningarna.

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). El samt uppvärmning ingår ej i avgiften.

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

2019-2022 ingick ej IMD samt bredband i beräkningarna.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 419 300	0	0	1 419 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	118 158	0	232 116	350 274
S:a bundet eget kapital, kr	1 537 458	0	232 116	1 769 574
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 044 051	-497 646	-232 116	1 314 289
Årets resultat, kr	-497 646	497 646	395 995	395 995
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 546 405	0	163 879	1 710 284
S:a eget kapital, kr	3 083 863	0	395 995	3 479 858

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 324 000 kr samt ianspråktagande skett med 91 884 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	1 546 405
Årets resultat, kr	395 995
Reservation till underhållsfond, kr	-324 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 884
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 710 284

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 710 284

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 374 537	4 088 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 530	13 325
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 508 067	4 102 315
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 295 716	-2 105 692
Underhåll enligt plan	Not 5	-91 884	-905 674
Övriga externa kostnader	Not 6	-220 925	-242 549
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-186 461	-180 843
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-915 879	-782 928
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 710 865	-4 217 686
RÖRELSERESULTAT		797 202	-115 371
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		606	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 813	-382 353
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-401 207	-382 275
ÅRETS RESULTAT		395 995	-497 646

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 866 591	26 658 359
Inventarier och installationer	Not 10	10 697	10 697
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	655 823
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>27 877 288</u>	<u>27 324 879</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 877 788</u>	<u>27 325 379</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		15 643	15 643
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	486	36 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	219 690	105 477
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>235 819</u>	<u>157 572</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 978 221	1 859 329
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 978 221</u>	<u>1 859 329</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 214 040</u>	<u>2 016 901</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 091 828</u>	<u>29 342 280</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 419 300	1 419 300
Fond för yttre underhåll		350 274	118 158
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 769 574</u>	<u>1 537 458</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 314 289	2 044 051
Årets resultat		395 995	-497 646
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 710 284</u>	<u>1 546 404</u>
Summa eget kapital		<u>3 479 858</u>	<u>3 083 863</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	24 542 308	20 580 768
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>24 542 308</u>	<u>20 580 768</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		641 316	4 884 172
Medlemmarnas inre fond	Not 17	19 521	19 521
Leverantörsskulder		858 274	132 132
Aktuell skatteskuld	Not 18	128 024	251 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 456	6 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	420 070	383 391
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 069 662</u>	<u>5 677 649</u>
Summa skulder		<u>26 611 970</u>	<u>26 258 417</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 091 828</u>	<u>29 342 280</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	797 202	-115 371
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	915 879	782 928
	<u>1 713 081</u>	<u>667 557</u>
Erhållen ränta	606	78
Erlagd ränta	-400 438	-382 430
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 313 249</u>	<u>285 205</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 247	-25 360
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	633 494	115 151
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 868 495	374 996
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 468 287	-655 823
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 468 287	-666 520
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-281 316	-277 976
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-281 316	-277 976
ÅRETS KASSAFLÖDE	118 892	-569 500
Likvida medel vid årets början	1 874 972	2 444 472
Likvida medel vid årets slut	<u>1 993 864</u>	<u>1 874 972</u>
	118 892	-569 500

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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: 15 - 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. 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	13 408 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	4 155 468	3 883 644
Hysesrabatter	-5 460	-3 732
Konsumtionsavgift vatten	141 732	121 650
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	76 800	76 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 997	10 628
	4 374 537	4 088 990
<i>* I årsavgiften ingår vatten samt bredband</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	83 216	0
Övrigt	50 314	13 325
	133 530	13 325
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-272 434	-153 469
El	-88 528	-42 348
Vatten	-242 584	-270 359
Renhållning	-186 393	-173 524
TV, bredband, iptelefoni	-220 652	-157 036
Förvaltningskostnader	-642 089	-645 109
Försäkringar	-73 208	-67 056
Fastighetsskatt	-551 910	-551 910
Övriga driftskostnader	-17 918	-44 882
	-2 295 716	-2 105 692
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-91 884	-905 674
	-91 884	-905 674
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 925	-10 275
Övriga förvaltningskostnader	-16 004	-32 609
Kostnader överlåtelse och panter	-14 017	-24 516
Föreningsverksamhet	0	-1 000
Kontorsutrustning och -material	-325	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 081	0
Konsulter	-3 844	0
Medlemsavgifter HSB	-20 200	-20 200
Stämman och styrelse	-2 706	-6 125
Arrende, hyra, leasing	-147 824	-147 824
	-220 925	-242 549
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-131 800	-118 700
Övriga arvoden	-10 342	-17 474
Revisionsarvode	-3 000	-5 000
Sociala avgifter	-41 319	-39 669
	-186 461	-180 843
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-915 879	-782 928
	-915 879	-782 928

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2098

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 874 531	35 874 531
Omklassificering	2 124 110	0
Ingående anskaffningsvärde mark	716 520	716 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 715 161	36 591 051

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 932 692	-9 149 763
Årets avskrivningar byggnader	-915 879	-782 928
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 848 570	-9 932 692

Utgående redovisat värde

27 866 591 26 658 359

Redovisade värden byggnader	27 150 071	25 941 839
Redovisade värden mark	716 520	716 520

Fastighetsbeteckning: Arvtagare 1, Slottsfrun 2 och Ädlingen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1979	49 012 000	24 576 000	73 588 000	73 588 000
		49 012 000	24 576 000	73 588 000	73 588 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 338 000	28 338 000
varav i eget förvar	-49 700	0
Summa ställda säkerheter	28 288 300	28 338 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	<i>Krishanteringslåda</i>	10 697	0
Årets investeringar		0	10 697
Utgående anskaffningsvärden		10 697	10 697

Utgående redovisat värde

10 697 10 697

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	655 823	0
Årets Investering	1 468 287	655 823
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 124 110	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	655 823

Under 2023 har projekt för dörrbyte samt panelbyte avslutats.

Dörrbyte aktiverades till en total utgift om 519 433 kr med en nyttjandeperiod om 20 år.

Panelbyte aktiverades till en total utgift om 1 604 677 kr med en nyttjandeperiod om 15 år.

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	486	36 452
	486	36 452

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	18 727	17 026
Förutbetalad kabel-TV och bredband	51 454	51 454
Upplupen intäkt el, värme, vatten	34 536	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 973	36 997
	219 690	105 477

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	1 978 221	1 859 329
	1 978 221	1 859 329

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		1,77%	2029-05-11	8 572 500	90 000
SBAB Bank AB		0,96%	2024-10-11	400 000	40 000
SBAB Bank AB		0,98%	2026-10-12	4 343 485	49 500
SBAB Bank AB		1,14%	2026-07-17	3 987 833	2 252
Sparbanken Skåne AB		3,39%	2027-11-10	4 602 856	52 908
Sparbanken Skåne AB		4,45%	2027-08-10	881 430	20 040
Stadshypotek AB		1,03%	2025-12-30	2 395 520	26 616
				25 183 624	281 316

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 542 308**

Nästa års amortering av långfristig skuld 241 316

Lån som ska konverteras inom ett år 400 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **641 316**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,84%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 125 264

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 777 044

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	19 521	22 196
Uttag	0	-2 675
	19 521	19 521

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	128 024	251 820
	128 024	251 820

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	-2 374	5 604
Personalens källskatt	2 404	456
Arbetsgivaravgifter	2 426	385
Övriga kortfristiga skulder	0	167
	2 456	6 613

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	1	1
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	27 425	4 301
Upplupna räntekostnader	5 783	4 408
Upplupen revision	12 000	10 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	368 143	363 981
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 719	0
	420 070	383 391

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Björn Åfeldt

Daniel Nilsson

Eva Olsson

Jesper Emilsson

Jessica Möller

Pia Olsson

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

Daniel Sörensen-Klang
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arvtagaren i Eslöv, org.nr. 716406-8525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arvtagaren i Eslöv för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas HÅLLBARA ÅTGÄRDER)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,



om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Arvtagaren i Eslöv för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Daniel Sörensen-Klang
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Arvtagaren i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:40:47



EVA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:35:04



BJÖRN ÅFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:41:46



JESSICA MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:00:27



PIA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:54:50



JESPER EMILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:08:02



DANIEL SÖRENSEN-KLANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:14:34



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 14:29:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Arvtagaren i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL SÖRENSEN-KLANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:15:53



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 14:30:36





HSB – där möjligheterna bor

HÅLLBARA ÅTGÄRDER

Det ligger i allas intresse att se till att det avtryck vi människor gör i den värld vi lever i blir så litet och så skonsamt som möjligt.

HSB Brf Arvtagaren arbetar med tre hållbarhetsdimensioner:

- Ekonomisk hållbarhet: Skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar genom att underhåll utförs i rätt tid och att det tas kloka val avseende upphandling av leverantörer och gemensamma tjänster.
- Social hållbarhet: att skapa en trygg och inkluderande bostads- och närmiljö för föreningens medlemmar och att styrelsen arbetar långsiktigt med de bostadssociala frågorna.
- Ekologisk hållbarhet: att föreningen arbetar för att det egna boendet, men även miljön runtomkring föreningen, ska bli så ekologiskt hållbar som möjligt.

HSB Brf Arvtagaren har genomfört följande åtgärder inom hållbarhet:

Ekonomisk hållbarhet

- Handlat upp gemensam el
- Genomfört El Status o Säkerhet i alla lägenheterna för att kunna säkerställa skick och planera för framtida investeringar

Social hållbarhet

- Genomför minst 2 stycken sociala aktiviteter i föreningen om året för att främja gemenskap och skapa bra möten för boende att skapa relationer med andra
- Har gemensamma aktiviteter med andra HSB föreningar i våran närhet
- Skapat en tryggare utemiljö genom att utöka utebelysningen på området

Ekologisk hållbarhet

- Föreningen har satsat på elbilsaddare
- Föreningen har bytt ut belysning i soffrum till energisnålare belysning

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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