



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Svanen i Sjöbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svanen i Sjöbo med säte i YSTAD org.nr. 748000-2406 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Okänd kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svanen 1	1966-01-01	1969
Svanen 2	1966-01-01	1969
Svanen 3	1966-01-01	1969

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	87
34	garageplatser	0
31	p-platser	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 938
Totalt 150 objekt		5 025

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 36 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Hedlund	Ordförande
Sara Lundin	Vice ordförande
Jerry Ljunggren	Sekreterare
Sara Kronbert	Vice Sekreterare
Alexandra Johansson	Ledamot
Marianne Hedlund	Suppleant
Magnus Tykesson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Börjesson, Laila Olsson och Jan Andersson dödsbo.

Firman tecknas av Leif Hedlund, Jerry Ljunggren, Sarah Lundin, Alexandra Johansson och Sara Kronbert.

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

Valberedning har varit: Irene Nyman och Kenneth Mårensson, vald vid föreningsstämman.

Anställda: Jerry Ljunggren, vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls den 2023-11-15, varvid 13 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att godkänna stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-07-17.

Underhåll 2023

Utbyte av tegelbalkar
Målning av fasadgavlar
Utbyte av källarfönster
Inköp av stoppgunga



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Vattenfall (elavtal)

Rindi AB (uppvärmning med fjärrvarme)

Sjöbo Teleservice (kabeltv och bredband)

HSB Skåne (ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och underhållsplansavtal)

Följande större åtgärder genomförts de senaste åren:

Årtal	Ändamål
2021	Installation av laddstolpar samt spolning av avloppsstammar
2020	Installation av portautomatik i entrédörrar. Ventilationsrensning i samtliga lägenheter. Inbyggnad av miljöhus samt stensättning av två bersåer gjordes.
2017-2018	Ombyggnad och takbyte av garagen.
2016	Installation av fibernät samt ombyggnad av lekplats.
2022	Relining av avloppsledningar i källardel OVK samt renovering av OVK-brister Lagningar av miljöhus Nytt staket Inköp av trädgårdssoffer Filmning av stigande avloppsledningar.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Utbyggnad av miljöhus
2027	Takbyggnad
2027	Fortsatt av relining av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	49	91	123	153	155
Skuldsättning, kr/kvm	331	345	359	369	382
Räntekänslighet, %	0	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	289	211	185	195	185
Årsavgifter, kr/kvm	685	664	657	657	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	96	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	726	690	671	668	670
Nettoomsättning, tkr	3 585	3 433	3 374	3 357	4 692
Resultat efter finansiella poster, tkr	-476	-36	392	285	385
Soliditet, %	65	67	67	64	61

Upplysning vid förlust:

Eftersom föreningen har uppvisat ett negativt resultat, kommer den att se över kostnader som kan minskas men inte påverka föreningens medlemmar i samband med deras förhållanden till bostad och livsmiljö. Tekniskt förvaltning och pris konkurrens med leverantörer gällande underhåll, är exempel på såna kostnader. Det kan tillkomma höjd årsavgift.

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.

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 ingår inte i årsavgift.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	231 600	0	0	231 600
Underhållsfond, kr	1 816 032	0	-345 895	1 470 137
S:a bundet eget kapital, kr	2 047 632	0	-345 895	1 701 737
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 322 063	-36 017	345 895	3 631 941
Årets resultat, kr	-36 017	36 017	-475 626	-475 626
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 286 046	0	-129 731	3 156 315
S:a eget kapital, kr	5 333 678	0	-475 626	4 858 052

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 148 000 kr samt ianspråktagande skett med 493 895 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	3 286 047
Årets resultat, kr	-475 626
Reservation till underhållsfond, kr	-148 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	493 895
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 156 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 156 316

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	3 585 356	3 433 195
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 807	33 379
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 647 163	3 466 574
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 017 268	-2 654 846
Underhåll enligt plan	Not 5	-493 895	-306 578
Övriga externa kostnader	Not 6	-104 720	-86 225
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-270 537	-250 671
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-226 371	-185 908
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 112 789	-3 484 228
RÖRELSERESULTAT		-465 626	-17 654
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 572	7 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 572	-25 617
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-10 000	-18 362
ÅRETS RESULTAT		-475 626	-36 017



BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 103 117	6 329 488
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 103 117	6 329 488
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 103 617	6 329 988
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		12 742	639
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	11 296	48 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 992	58 830
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		86 030	108 449
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	808 737	1 065 014
<i>Summa kassa och bank</i>		808 737	1 065 014
Summa omsättningstillgångar		1 394 767	1 673 463
SUMMA TILLGÅNGAR		7 498 385	8 003 451

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		231 600	231 600
Fond för yttre underhåll		1 470 137	1 816 032
Summa bundet eget kapital		1 701 737	2 047 632
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 631 941	3 322 063
Årets resultat		-475 626	-36 017
Summa fritt eget kapital		3 156 315	3 286 047
Summa eget kapital		4 858 053	5 333 678
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 589 647	1 661 647
Summa långfristiga skulder		1 589 647	1 661 647
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		72 000	72 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	293 432	374 354
Leverantörsskulder		239 386	220 356
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 620	6 290
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	8 150	7 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	431 096	327 913
Summa kortfristiga skulder		1 050 685	1 008 126
Summa skulder		2 640 332	2 669 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 498 385	8 003 451

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-465 626	-17 654
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	226 371	185 908
	<u>-239 255</u>	<u>168 254</u>
Erhållen ränta	12 341	6 458
Erlagd ränta	-24 746	-26 154
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-251 660</u>	<u>148 557</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	36 753	-26 507
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	42 733	31 368
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-172 174</u>	<u>153 418</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 382 756
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-2 382 756</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-72 000	-72 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-72 000</u>	<u>-72 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-244 174	-2 301 338
Likvida medel vid årets början	1 565 653	3 866 991
Likvida medel vid årets slut	<u>1 321 479</u>	<u>1 565 653</u>
	-244 174	-2 301 338

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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	2 717 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	3 383 424	3 277 008
Hysesintäkt lokaler	16 650	22 188
Hysesintäkt garage och bilplatser	167 920	167 940
Hysesintäkt övrigt	4 800	0
Avsatt till inre fond	0	-41 401
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 562	7 460
	<u>3 585 356</u>	<u>3 433 195</u>
<i>* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabeltv.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	49 045	0
Övrigt	12 762	33 379
	<u>61 807</u>	<u>33 379</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-317 737	-374 079
El	-205 941	-115 260
Uppvärmning	-894 032	-732 191
Vatten	-350 450	-213 370
Renhållning	-117 133	-107 894
TV, bredband, iptelefoni	-89 734	-89 734
Förvaltningskostnader	-852 606	-832 384
Försäkringar	-45 136	-48 668
Fastighetsskatt	-128 852	-128 522
Övriga driftskostnader	-15 648	-12 744
	<u>-3 017 268</u>	<u>-2 654 846</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-493 895	-306 578
	<u>-493 895</u>	<u>-306 578</u>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-8 149	-10 837
Kostnader överlåtelse och panter	-12 683	-5 197
Kontorsutrustning och -material	-3 101	-2 879
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-750	0
Konsulter	-34 592	-30 150
Förbrukningsinventarier	-8 906	-1 138
Medlemsavgifter HSB	-24 400	-24 400
Stämma och styrelse	-1 140	-500
	<u>-104 720</u>	<u>-86 225</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-121 501	-100 711
Vicevärdsarvode	-102 066	-98 259
Övriga arvoden	-11 825	-11 106
Övriga personalkostnader	-3 421	-10 103
Revisionsarvode	-4 500	-5 000
Sociala avgifter	-27 223	-25 491
	<u>-270 537</u>	<u>-250 671</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-207 621	-167 158
Markanläggningar	-18 750	-18 750
	<u>-226 371</u>	<u>-185 908</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2068

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 804 731	9 421 975
Årets investering byggnader	0	2 382 756
Ingående anskaffningsvärde mark	155 000	155 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 426 325	1 426 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 386 056	13 386 056

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 873 993	-5 706 835
Årets avskrivningar byggnader	-207 621	-167 158
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 182 575	-1 163 825
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 750	-18 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 282 939	-7 056 568

Utgående redovisat värde

6 103 117 6 329 488

Redovisade värden byggnader	5 723 117	5 930 738
Redovisade värden mark	155 000	155 000
Redovisade värden markanläggningar	225 000	243 750

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	35 000 000	9 800 000	44 800 000	44 800 000
Lokaler		491 000	513 000	1 004 000	1 004 000
		35 491 000	10 313 000	45 804 000	45 804 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	7 796 700	7 796 700
varav i eget förvar	-5 974 400	-5 974 400
Summa ställda säkerheter	1 822 300	1 822 300

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	11 296	6 865
Övriga kortfristiga fordringar	0	42 115
	11 296	48 980

9

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		13 272	12 341
Upplupna ränteintäkter		3 853	1 622
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 867	44 867
		61 992	58 830

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-19	500 000	500 000
			500 000	500 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne		808 737	1 065 014
		808 737	1 065 014

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,45%	2025-10-30	1 661 647	72 000
			1 661 647	72 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 589 647**

Nästa års amortering av långfristig skuld 72 000
Lån som ska konverteras inom ett år 0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **72 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 288 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 301 647
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	374 354	361 892
Avsättning	0	41 401
Uttag	-80 922	-28 939
	293 432	374 354

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 620	6 290
	6 620	6 290

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 880	0
Personalens källskatt	4 294	4 129
Arbetsgivaravgifter	877	843
Övriga kortfristiga skulder	100	2 240
	8 150	7 212

3

2023-12-31

2022-12-31

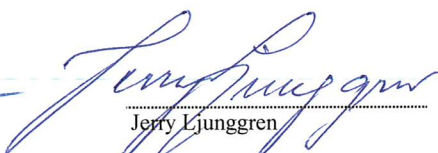
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	129 303	0
Upplupna räntekostnader	4 016	4 190
Upplupen revision	10 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	287 277	313 223
	<u>431 096</u>	<u>327 913</u>

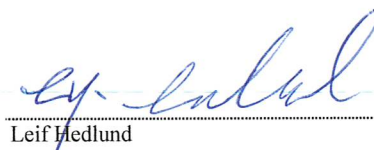
Sjöbo den 2024-5-23



Alexandra Johansson



Jerry Ljunggren



Leif Hedlund



Sara Kronbert



Sarah Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-5-27



Siv Håkansson

Revisor vald av föreningsstämman



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 står något i årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svanen i Sjöbo, org.nr. 748000-2406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svanen i Sjöbo 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svanen i Sjöbo 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 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 trygghetssätt.

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.

Sjöbo den 27/5 - 2024



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Siv Håkansson
Av föreningen vald revisor