



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Svaneholm i Eslöv

MEDLEM I 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2017-11-24.

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 357
53	garageplatser	0

Totalt 185 objekt 9 357

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	
Antonio Pisanu	Ledamot	2024-09-11
Anna-Karin Evertsson	Ledamot	
Ingvar Persson	Ledamot	
Erik Rudvall	Ledamot	
Martina Nilsson	Ledamot	
Damir Vazgec	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Tomasson, Anna-Karin Evertsson samt Damir Vazgec.

Firman tecknas två i förening av Anna-Karin Evertsson, Ingvar Persson, 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 vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-03.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 3 april 2024 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.

Underhåll

Under 2024 har följande underhåll utförts:

- Statusbesiktning av hustaken för att kunna planera kommande insatser
- Slutförande av relining av avloppsstammar
- Byte av cirkulationspump till värmesystemet

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

Framtida underhåll

Under 2025 planerar föreningen utföra:

- Smärre snickeri- och måleriarbeten på garage och entréer

Under 2026 planerar föreningen utföra:

- Rensning och injustering av ventilationen

Under 2027 planerar föreningen utföra:

- Renovering av värmekulvert, vattenledningar samt dagvattenledningar

Under 2028 planerar föreningen utföra:

- Underhållsspolning av avlopp, dag- och spillvattenledningar

Under 2029 planerar föreningen utföra:

- Takrenovering
- Omläggning av körbar asfalt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 23 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	81	108	132	134	95
Skuldsättning, kr/kvm	2 290	1 616	1 440	1 478	1 298
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 290	1 616	1 440	1 478	1 298
Räntekänslighet, %	3	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	285	256	236	228	221
Årsavgifter, kr/kvm	790	748	660	629	599
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	90	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	822	782	735	680	650
Nettoomsättning, tkr	7 625	7 215	6 793	6 356	6 026
Resultat efter finansiella poster, tkr	-421	554	591	576	138
Soliditet, %	21	26	28	25	25

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).

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll som har utförts under 2024.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -1 224 764 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 81 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en långsiktig ekonomisk planering gällande framtida avgiftsnivåer samt föreningens lånebild.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 625 204	7 215 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 762	121 921
Summa Rörelseintäkter		7 692 967	7 337 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 951 006	-5 709 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 258	-162 778
Personalkostnader	Not 6	-152 498	-134 548
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 006 988	-564 250
Summa Rörelsekostnader		-7 451 750	-6 571 547
Rörelseresultat		241 216	765 763
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	-4 653	67 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-657 691	-279 423
Summa Finansiella poster		-662 344	-211 440
Resultat efter finansiella poster		-421 127	554 323
Resultat före skatt		-421 127	554 323
Årets resultat		-421 127	554 323

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	27 302 961	15 027 674
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	9 670 985
Summa Materiella anläggningstillgångar		27 302 961	24 698 659

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

27 303 461 24 699 159

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	61 099	20 079
Aktuell skattefordran	Not 14	87 174	92 586
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	48 507	45 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	206 812	195 599
Summa Kortfristiga fordringar		403 592	353 866

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	2 075 251	3 300 015
Summa Kassa och bank		2 075 251	3 300 015

Summa Omsättningstillgångar

2 478 842 3 653 881

Summa Tillgångar

29 782 303 28 353 040



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 18	371 800	371 800
Fond för yttre underhåll	Not 19	2 723 077	2 473 092
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 094 877	2 844 892

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 20	3 517 571	3 213 233
Årets resultat	Not 21	-421 127	554 323
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		3 096 444	3 767 556

Summa Eget kapital**6 191 320****6 612 447**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	11 487 341	11 550 870
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		11 487 341	11 550 870

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 940 279	3 573 634
Leverantörsskulder	Not 23	335 271	4 814 645
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	759 769	850 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	1 068 324	950 967
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 103 642	10 189 722

Summa Skulder**23 590 983****21 740 592****Summa Eget kapital och skulder****29 782 303****28 353 040**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	241 216	765 763
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 006 988	564 250
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 006 988	564 250
Erhållen ränta	2 903	67 391
Erlagd ränta	-653 171	-263 139
Övriga poster	0	592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	597 937	1 134 857
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-57 282	-25 542
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 457 245	4 562 089
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-4 514 527	4 536 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 916 589	5 671 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 611 291	-9 119 735
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 611 291	-9 119 735
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 303 116	1 648 116
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 303 116	1 648 116
Årets kassaflöde	-1 224 764	-1 800 216
Likvida medel vid årets början	3 300 015	5 100 230
Likvida medel vid årets slut	2 075 251	3 300 015



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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 877 440	6 488 352
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	514 800	514 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	165 250	165 250
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	14 895	14 840
	Övriga primära intäkter	60 719	34 496
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 633 104	7 217 738
	Hyresbortfall	-7 900	-2 350
	<i>Summa</i>	-7 900	-2 350
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 625 204	7 215 388

I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten, bredband samt Kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	22 536
	Övriga sekundära intäkter	67 762	99 385
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	67 762	121 921

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-821 856	-799 913
	Reparationer	-252 648	-282 109
	Planerat underhåll	-168 015	0
	Försäkringsskador	0	-86 007
	El	-313 437	-411 387
	Uppvärmning	-1 598 096	-1 481 685
	Vatten	-755 873	-578 835
	Sophämtning	-201 591	-316 178
	Fastighetsförsäkring	-113 264	-101 555
	Kabel-TV och bredband	-655 055	-597 607
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-228 790	-223 378
	Förvaltningsavtalskostnader	-800 545	-785 408
	Övriga driftkostnader	-41 834	-45 909
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 951 006	-5 709 972

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 376	-317
	Administrationskostnader	-99 994	-44 147
	Extern revision	-17 775	-15 575
	Konsultkostnader	-97 491	-45 084
	Medlemsavgifter	-40 850	-40 600
	Föreningsverksamhet	-41 670	-2 375
	Övriga förvaltningskostnader	-20 102	-14 680
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-341 258	-162 778
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-118 800	-102 800
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-1 050	-2 100
	Sociala avgifter	-28 648	-25 648
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-152 498	-134 548
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-414 563	-414 567
	Avskrivning på markanläggning	-592 426	-149 683
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 006 988	-564 250
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	-7 556	0
	Ränteintäkter placeringar	0	66 942
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 903	1 041
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	-4 653	67 983
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-653 456	-276 424
	Övriga räntekostnader	-4 235	-2 999
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-657 691	-279 423

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 482 195	24 482 195
	Ingående anskaffningsvärde mark	349 636	349 636
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 721 295	4 721 295
	Årets investeringar	13 282 276	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	42 835 402	29 553 126
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 525 452	-13 961 202
	Årets avskrivningar	-1 006 988	-564 250
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 532 440	-14 525 452
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 302 961	15 027 674
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	563 000	563 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	800 000	800 000
	<i>Summa</i>	98 563 000	98 563 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 212 700	18 549 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 212 700	18 549 700
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	9 670 985	551 250
	Årets investeringar	0	9 119 735
	Omklassificering till byggnad	-9 670 985	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	9 670 985
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	61 099	20 079
	<i>Summa Kundfordringar</i>	61 099	20 079

Not 14	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	87 174	92 586
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	87 174	92 586
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	48 507	45 602
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	48 507	45 602
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	29 094	25 981
	Upplupna ränteintäkter	0	7 556
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 717	162 062
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	206 812	195 599
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 075 251	3 300 015
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 075 251	3 300 015
Not 18	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	371 800	371 800
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	371 800	371 800
Not 19	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	2 723 077	2 473 092
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 723 077	2 473 092
Not 20	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	3 517 571	3 213 233
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	3 517 571	3 213 233

Not 21	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

-421 127

554 323

*Summa Årets resultat***-421 127****554 323**

Not 22	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,79%	2025-09-28	1 294 320	19 100
SBAB Bank AB	3,96%	2026-11-17	1 960 000	40 000
SBAB Bank AB	3,47%	2027-01-19	1 960 000	40 000
SBAB Bank AB	3,98%	2026-01-19	2 260 000	40 000
SBAB Bank AB	4,09%	2025-06-26	2 475 000	50 000
SEB	1,45%	2025-04-28	2 715 000	60 000
Stadshypotek AB	1,35%	2026-09-30	653 211	13 972
Stadshypotek AB	1,35%	2026-09-30	1 778 951	38 052
Stadshypotek AB	1,58%	2026-12-01	73 924	36 960
Stadshypotek AB	1,97%	2027-03-01	1 205 464	30 000
Stadshypotek AB	4,34%	2027-09-30	1 870 000	40 000
Stadshypotek AB	4,58%	2025-03-01	1 231 750	13 800
Stadshypotek AB	4,34%	2025-03-30	1 950 000	100 000
			21 427 620	521 884

Långfristig del

11 482 566

Nästa års amortering av långfristig skuld

278 984

Lån som ska konverteras inom ett år

9 666 070

Kortfristig del

9 945 054

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

521 884

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 087 536

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,35%

Finns swap-avtal

Nej

Not 23	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

335 271

4 814 645

*Summa Leverantörsskulder***335 271****4 814 645**

Not 24	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond

748 774

832 482

Övriga kortfristiga skulder

10 995

17 994

*Summa Övriga skulder***759 769****850 476**

Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	639 019	590 651
	Upplupna räntekostnader	36 010	31 490
	Övriga upplupna kostnader	393 295	328 826
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 068 324	950 967

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svaneholm i Eslöv för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 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 Svaneholm i Eslöv för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Tony Nilzon
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Svaneholm i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN TOMASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:49:14



INGVAR PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:24:19



MARTINA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:30:56



DAMIR VAZGEC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:20:31



ERIK RUDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:37:09



ANNA-KARIN EVERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:05:37



TONY NILZON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:33:07



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:31:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Svaneholm i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY NILZON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:36:36



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:29:29



HSB – där möjligheterna bor

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.