



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vanås | Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vanås I Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-2276 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svaneholm 1	1970-01-01	1972
Svaneholm 2	1970-01-01	1972
Svaneholm 5	1970-01-01	1972
<b>Totalt 3 objekt</b>		

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	0
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9590
57	garageplatser	0
<b>Totalt 202 objekt</b>		<b>9590</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 68 st 2 rok, 52 st 3 rok.

9 590 kvm avser lägenhetsyta upplåtna med bostadsrätt. 1 026 kvm avser lokalyta fördelat på garage och hyresrättslokaler. Total yta är 10 616 kvm.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Jill Olsson	Ordförande
Harry Torsten Westin	Ledamot
Bengt Fredriksson	Ledamot
Oksana Markiv	Ledamot
Adrineh Zakaria	Ledamot
Ingegärd Vinblad	Suppleant
Jan Nielsen	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adrine Zakaria, Oksana Markiv samt Bengt Fredriksson.

Firman tecknas två i förening av Torsten Westin, Bengt Fredriksson, Adrineh Zakaria och Jill Olsson.

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

Valberedning har varit: Sven Åke Kristensson, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% 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 2023-06-30.

**Utförda underhåll under verksamhetsåret**

Under verksamhetsåret har inga större underhållsarbeten genomförts.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2021	Fönsterbyte
2022	Stambyte, badrumsrenovering, radiatorbyte
2022	Asfaltering av gårdarna
2022	Dränering runt hus 51 och 55

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

Under 2024 kommer föreningen att statusbesiktiga hustaken för att kunna planera framtida underhåll.

Målning av trapphus, källare och tvättstugor är i underhållsplanen planerat 2025, men kan komma att påbörjas under 2024.

Årtal	Ändamål
2024	Lagning av betongtrappor källare
2024	Strykning av träpanel på fasaden
2025	Strykning av entréparti trä
2025	Renovering av tak
2025	Målning av trapphus, källare och tvättstugor
2027	Utbyte av lekutrustning på lekplatserna
2028	OVK

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	187	233	272	233	66
Skuldsättning, kr/kvm	5 555	6 243	5 124	1 537	616
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 148	6 243	5 124	1 540	618
Räntekänslighet, %	7	7	6	2	1
Energikostnad, kr/kvm	216	224	214	193	187
Årsavgifter, kr/kvm	921	850	813	739	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	96	89	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	886	880	913	806	711
Nettoomsättning, tkr	9 059	8 335	8 477	7 692	6 829
Resultat efter finansiella poster, tkr	70	518	2 030	1 769	208
Soliditet, %	15	15	16	30	45

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. Observera att 2019-2022 är detta nyckeltal endast beräknat efter boyta.



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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	478 700	0	0	478 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 919 510	0	59 518	4 979 028
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 398 210</b>	<b>0</b>	<b>59 518</b>	<b>5 457 728</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 716 437	517 874	-59 518	5 174 793
Årets resultat, kr	517 874	-517 874	69 666	69 666
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 234 311</b>	<b>0</b>	<b>10 148</b>	<b>5 244 459</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 632 521</b>	<b>0</b>	<b>69 666</b>	<b>10 702 187</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 386 000 kr samt ianspråktagande skett med 326 482 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	5 234 311
Årets resultat, kr	69 666
Reservation till underhållsfond, kr	-386 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	326 482
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 244 459</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 244 459</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 059 207	8 335 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	445 408	123 169
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>9 504 615</b>	<b>8 458 350</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 419 388	-5 130 838
Underhåll enligt plan	Not 5	-326 482	-130 280
Övriga externa kostnader	Not 6	-392 592	-276 312
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-97 001	-130 111
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 588 122	-1 588 122
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-7 823 585</b>	<b>-7 255 664</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 681 030</b>	<b>1 202 686</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 430	1 998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 630 793	-686 810
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 611 363</b>	<b>-684 812</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>69 666</b>	<b>517 874</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	66 706 728	68 294 850
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>66 706 728</u>	<u>68 294 850</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>66 707 228</u></b>	<b><u>68 295 350</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		611	9 135
Kundfordringar		98 494	24 780
Avräkningskonto HSB		11 623	4 892
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	144 964	152 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	188 501	185 563
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>444 193</u>	<u>376 438</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 516 455	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 516 455</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 183 410	3 985 444
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 183 410</u>	<u>3 985 444</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>5 144 058</u></b>	<b><u>4 361 882</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>71 851 286</u></b>	<b><u>72 657 232</u></b>



# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	478 700	478 700
Fond för yttre underhåll	4 979 028	4 919 510
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 457 728</b>	<b>5 398 210</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 174 793	4 716 437
Årets resultat	69 666	517 874
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 244 459</b>	<b>5 234 311</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 702 187</b>	<b>10 632 521</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 43 585 959	46 473 632
Övriga långfristiga skulder	Not 16 16 890	16 890
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>43 602 849</b>	<b>46 490 522</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	15 497 673	13 521 096
Medlemmarnas inre fond	Not 17 493 410	512 710
Leverantörsskulder	430 227	417 516
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 12 364	4 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 112 576	1 078 367
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 546 250</b>	<b>15 534 189</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>61 149 099</b>	<b>62 024 711</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>71 851 286</b>	<b>72 657 232</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 681 030	1 202 686
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 588 122	1 588 122
	<u>3 269 152</u>	<u>2 790 808</u>
Erhållen ränta	19 430	1 998
Erlagd ränta	-1 627 208	-684 801
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 661 373</u>	<u>2 108 005</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 024	-74 771
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	31 899	-2 179 545
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 632 248</u>	<u>-146 311</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-13 534 049
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-13 534 049</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-911 096	10 749 614
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-911 096</u>	<u>10 749 614</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>721 152</b>	<b>-2 930 746</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 990 336	6 921 081
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>4 711 488</u>	<u>3 990 336</u>
	<b>721 152</b>	<b>-2 930 746</b>

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: 30 - 120 år  
Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. 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.

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	8 849 729	8 153 484
Hysesintäkt lokaler	3 000	1 250
Hysesintäkt garage och bilplatser	169 500	136 000
Hysesintäkt övrigt	13 600	650
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 015	5 203
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	21 363	38 594
	<b>9 059 207</b>	<b>8 335 181</b>

\* I årsavgiften ingår el, vatten, uppvärmningskostnader, kabel-TV och bredband

<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	99 958	0
Övrigt	345 450	123 169
	<b>445 408</b>	<b>123 169</b>

<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-288 028	-364 760
El	-290 478	-226 384
Uppvärmning	-1 394 531	-1 286 301
Vatten	-609 790	-640 276
Renhållning	-370 431	-335 284
Bevakningskostnader	-73 874	-17 574
TV, bredband, iptelefoni	-235 515	-227 319
Förvaltningskostnader	-1 675 886	-1 592 986
Försäkringar	-217 380	-177 928
Fastighetsskatt	-242 376	-232 296
Övriga driftskostnader	-21 100	-29 730
	<b>-5 419 388</b>	<b>-5 130 838</b>

<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-326 482	-130 280
	<b>-326 482</b>	<b>-130 280</b>

<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 825	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-53 804	-73 090
Kostnader överlåtelse och panter	-34 067	-47 275
Föreningsverksamhet	-134 021	0
Kontorsutrustning och -material	-6 112	-560
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 370	-10 629
Konsulter	-64 194	-38 551
Förbrukningsinventarier	0	-2 383
Medlemsavgifter HSB	-44 200	-44 200
Stämma och styrelse	0	-6 125
Arrende, hyra, leasing	-33 000	-39 000
	<b>-392 592</b>	<b>-276 312</b>

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-62 800	-65 200
Vicevärdsarvode	0	-24 919
Övriga arvoden	-5 592	-1 790
Revisionsarvode	-11 000	-11 000
Sociala avgifter	-17 609	-27 201
	<b>-97 001</b>	<b>-130 111</b>

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-1 485 901	-1 485 901
Markanläggningar	-102 221	-102 221
	<b>-1 588 122</b>	<b>-1 588 122</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2091

**Accumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 85 052 741 24 895 568

Årets investering byggnader 0 60 157 173

Ingående anskaffningsvärde mark 671 994 671 994

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar 2 044 413 2 044 413

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 87 769 148 87 769 148****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -17 532 124 -16 046 222

Årets avskrivningar byggnader -1 485 901 -1 485 901

Ingående avskrivningar markanläggningar -1 942 174 -1 839 954

Årets avskrivningar markanläggningar -102 221 -102 221

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -21 062 420 -19 474 298****Utgående redovisat värde****66 706 728 68 294 850**

Redovisade värden byggnader 66 034 716 67 520 617

Redovisade värden mark 671 994 671 994

Redovisade värden markanläggningar 18 102 239

**Fastighetsbeteckning:** Svaneholm 1, 2 & 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1972	77 000 000	22 600 000	99 600 000	99 600 000
Lokaler		495 000	861 000	1 356 000	1 356 000
		<b>77 495 000</b>	<b>23 461 000</b>	<b>100 956 000</b>	<b>100 956 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 61 319 400 61 319 400

varav i eget förvar 0 0

**Summa ställda säkerheter 61 319 400 61 319 400****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**Medlemsandel HSB 500 500  
**500 500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 66 360 63 384

Övrig skattefordran 78 604 88 684

**144 964 152 068****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring 29 090 121 147

Förutbetalad kabel-TV och bredband 57 773 57 773

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 101 638 6 643

**188 501 185 563**



2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Sparbanken Skåne placeringskonto	2,1%	Löpande	2 516 455	0
			<b>2 516 455</b>	<b>0</b>

**Not 14 BANK**

Sparbanken Skåne	2 183 410	3 985 444
	<b>2 183 410</b>	<b>3 985 444</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		3,66%	2027-11-12	8 707 500	90 000
SBAB Bank AB		3,85%	2028-01-14	12 610 000	130 000
SBAB Bank AB		0,82%	2024-03-13	12 642 500	130 000
SBAB Bank AB		3,81%	2026-11-12	8 595 000	180 000
SBAB Bank AB		2,33%	2025-04-16	9 650 000	200 000
SBAB Bank AB		3,61%	2027-07-09	3 069 260	91 000
Stadshypotek AB		1,11%	2024-12-01	2 123 169	49 092
Stadshypotek AB		0,95%	2025-06-30	1 686 203	41 004
				<b>59 083 632</b>	<b>911 096</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **43 585 959**

Nästa års amortering av långfristig skuld 732 004  
Lån som ska konverteras inom ett år 14 765 669  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 497 673**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,25%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 644 384  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 54 528 152  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Depositioner	16 890	16 890
	<b>16 890</b>	<b>16 890</b>

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	512 710	581 520
Uttag	-19 300	-68 811
	<b>493 410</b>	<b>512 710</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	777	0
Arbetsgivaravgifter	-1 403	-2 217
Övriga kortfristiga skulder	12 990	6 718
	<b>12 364</b>	<b>4 501</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	258 858	331 276
Upplupna räntekostnader	5 594	2 009
Upplupen revision	14 600	13 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	788 994	720 682
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 530	10 500
	<b>1 112 576</b>	<b>1 078 367</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Adrineh Zakaria

.....  
Bengt Fredriksson

.....  
Harry Torsten Westin

.....  
Jill Olsson

.....  
Oksana Markiv

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

Mohammad Reza Ramezani  
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Mohammad Reza Ramezani  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JILL OLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:15:27



**OKSANA MARKIV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 21:42:57



**HARRY TORSTEN WESTIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:54:27



**ADRINEH ZAKARIA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:27:58



**BENGT FREDRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:23:05



**MOHAMMAD REZA RAMEZANI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:19:26



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:50:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MOHAMMAD REZA RAMEZANI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:21:37



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:51:25



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.