



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 83 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 475 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 450 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 035 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Svanden i Orsa

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
83 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr per kvm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 475 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
450 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 035 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Svanen i Orsa med säte i Orsa org.nr. 784400-1029 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Orsa kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svanen 8	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarna Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	54
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 023
10	garageplatser	120
17	p-platser	0
Totalt 46 objekt		1 197

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 9 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Administrativ- och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christina Kalles	Ordförande
Kajsa Säfström	Sekreterare
Daniel Funk	Ledamot
Henrik Lans	Ledamot
Mats Bjurström	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Kalles och Henrik Lans. Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Christina Kalles, Daniel Funk, Henrik Lans och Kajsa Säfström. Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit: styrelsen vald vid föreningsstämman. Bernt Nääs och Henrik Lans har varit vicevärd. Från och med första februari 2026 är Daniel Funk vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2026-06-03. På stämman deltog sju röstberättigade medlemmar. Under året har föreningen genomfört två extra stämmor. 2025-03-10 hade man extra stämma för beslut gällande nya stadgar då deltog sex medlemmar. 2025-11-19 genomförde man extra stämma för att besluta gällande att göra om garagen till carport, då deltog sju medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. Styrelsen har behandlat budgeten för 2026 och beslutat att höja avgiften med 5 % från 2026-01-01. I avgiften ingår vatten, värme och kollektivt bostadsrättstillägg. Bredband och kabel-tv debiteras separat. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Fönsterbyte till 3-glas
2000	Fasadrenovering
2006	Stamrenovering
2009	Byte av elledningar i lägenheterna. Byte dörr vid källaringång.
2010	Byte av ytterdörr till uthyrd källarlokal
2010	Byte av cirkulationspump till pannrum i källaren. Underhåll av tak. Radonmätning
2011	Ny torktumlare. Besiktning av tak
2012	Ny tvättmaskin. Installation av 2 motorvärmarruttag.
2015	Ventilation. Installation ny elstolpe
2016	Uteplats med grill
2017	Nytt tak på mittendelen av taket.
2018	Paviljong till Ute/grillplatsen. Installerat portlås
2019	4-hjuling inköpt. Tvättmaskin utbytt. Renovering VVS i pannrum. Byte samtliga lägenhetsdörrar och fyra källardörrar.
2020	investering värmesystem
2021	investering elarbeten
2022	Utbyte styrning av värme och vatten. Underhåll av belysning i trapphusen och omläggning av kabel från centralen till motorvärmare.
2024	Gästparkeringar har färdigställts.
2025	Statuskontroll, OVK, Energideklaration, Försäljning av Fyrhjuling

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	83	143	188	236	230
Skuldsättning, kr/kvm	1 475	1 510	1 546	1 581	1 621
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 726	1 767	1 809	1 850	1 897
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	450	415	364	331	321
Årsavgifter, kr/kvm	1 035	989	946	901	906
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	93	90	96
Totala intäkter, kr/kvm	942	892	869	856	808
Nettoomsättning, tkr	1 106	1 067	1 041	1 024	967
Resultat efter finansiella poster, tkr	-64	28	119	65	100
Soliditet, %	42	44	42	41	39

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll och att kostnaderna för värme och vatten ökat. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5 % från och med 2026-01-01. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 310	0	0	27 310
Underhållsfond, kr	1 223 084	0	10 306	1 233 390
S:a bundet eget kapital, kr	1 250 394	0	10 306	1 260 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	299 021	27 825	-10 306	316 540
Årets resultat, kr	27 825	-27 825	-63 897	-63 897
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	326 846	0	-74 203	252 643
S:a eget kapital, kr	1 577 240	0	-63 897	1 513 343

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 694 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	326 846
Årets resultat, kr	-63 897
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 694
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	252 643

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	252 643
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 106 253	1 067 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 638	0
Summa Rörelseintäkter		1 127 891	1 067 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-858 841	-782 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 247	-39 847
Personalkostnader	Not 6	-85 103	-57 954
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-107 616	-108 770
Summa Rörelsekostnader		-1 126 807	-989 214
Rörelseresultat		1 084	78 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 173	21 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-68 154	-71 583
Summa Finansiella poster		-64 981	-50 305
Resultat efter finansiella poster		-63 897	27 825
Resultat före skatt		-63 897	27 825
Årets resultat		-63 897	27 825

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	2 492 464	2 590 434
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	35 100
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 492 464	2 625 534

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

2 492 964 **2 626 034**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	150
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 083 166	951 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 403	28 080
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 113 569	979 824

Summa Omsättningstillgångar

1 113 569 **979 824**

Summa Tillgångar

3 606 532 **3 605 857**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 310	27 310
Fond för yttre underhåll	1 233 390	1 223 084
Summa Bundet eget kapital	1 260 700	1 250 394

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	316 540	299 021
Årets resultat	-63 897	27 825
Summa Fritt eget kapital	252 643	326 846

Summa Eget kapital

1 513 343 **1 577 240**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 765 605	1 807 857
Leverantörsskulder		98 999	43 764
Skatteskulder		1 837	879
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	15 115	39 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	211 633	136 447
Summa Kortfristiga skulder		2 093 189	2 028 618

Summa Skulder

2 093 189 **2 028 618**

Summa Eget kapital och skulder

3 606 532 **3 605 857**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 084	78 130
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	107 616	108 770
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	107 616	108 770
Erhållen ränta	3 173	21 278
Erlagd ränta	-66 897	-76 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 976	131 964
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 263	-2 599
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	105 567	-58 008
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	102 304	-60 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 280	71 358
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	25 454	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	25 454	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-42 252	-42 252
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 252	-42 252
Årets kassaflöde	130 482	29 106
Likvida medel vid årets början	948 582	919 476
Likvida medel vid årets slut	1 079 064	948 582

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 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	203 768 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	996 636	949 176
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	62 424	62 424
	Hyror lokaler	975	1 584
	Hyror garage och parkeringsplatser	44 050	45 750
	Övriga primära intäkter	2 168	8 410
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 106 253	1 067 344
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 106 253	1 067 344
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF	2 092	0
	Vinst försäljning fyrhjuling	19 546	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 638	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-84 809	-86 501
	Snö och halk-bekämpning	-1 500	-4 706
	Reparationer	-32 423	-26 796
	Planerat underhåll	-55 694	-34 596
	Försäkringsskador	0	-3 000
	El	-39 330	-40 056
	Uppvärmning	-358 992	-345 365
	Vatten	-140 187	-111 639
	Sophämtning	-40 006	-36 409
	Fastighetsförsäkring	-22 878	-20 497
	Kabel-TV och bredband	-70 447	-62 425
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-12 573	-10 651
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-858 841	-782 642

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 511	0
	Administrationskostnader	-8 555	-5 916
	Extern revision	-17 531	-18 469
	Medlemsavgifter	-10 800	-10 800
	Föreningsverksamhet	-11 867	-2 256
	Övriga förvaltningskostnader	-24 983	-2 407
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-75 247	-39 847
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-51 850	-32 000
	Övriga arvoden	-15 600	-14 600
	Sociala avgifter	-17 653	-11 354
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-85 103	-57 954
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-97 970	-97 970
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 646	-10 800
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-107 616	-108 770
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 085	21 230
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	88	48
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 173	21 278

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-68 154	-69 958
	Övriga räntekostnader	0	-1 625
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-68 154	-71 583
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 082 011	5 082 011
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 053	10 053
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 092 064	5 092 064
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 501 630	-2 403 660
	Årets avskrivningar	-97 970	-97 970
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 599 600	-2 501 630
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 492 464	2 590 434
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	2 734 000	2 439 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	101 000	96 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 037 000	718 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	25 000	22 000
	<i>Summa</i>	3 897 000	3 275 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 858 000	2 858 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	2 858 000	2 858 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	54 000	54 000
	Årets försäljning/utrangering	-54 000	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	0	54 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 900	-8 100
	Årets avskrivningar	-9 646	-10 800
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	28 546	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	0	-18 900
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	35 100

Under 2024 köpte föreningen in en fyrhjuling för 54 000 kr, den såldes under 2025 för 45 000 kr.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	En andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 079 064	948 582
	Övriga fordringar	4 102	3 012
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 083 166	951 594

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,19%	2026-03-28	635 436	0
Swedbank	3,25%	2026-01-28	753 434	19 072
Swedbank	3,18%	2026-03-28	376 735	23 180
			1 765 605	42 252
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 765 605	
Kortfristig del			1 765 605	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			42 252	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			169 008	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,21%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	3 920	23 492
Inre fond	6 380	11 375
Övriga kortfristiga skulder	4 815	4 804
<i>Summa Övriga skulder</i>	15 115	39 671

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	83 970	69 979
Upplupna räntekostnader	4 620	3 363
Övriga upplupna kostnader	123 043	63 105
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	211 633	136 447

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-30.

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 Svanen i Orsa, org.nr. 784400-1029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svanen i Orsa för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svanen i Orsa för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Orsa

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Svanen i Orsa signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christina Kalles

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:10:20



Mats Bjurström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:49:12



Daniel Funk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 17:22:16



Henrik Lans

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:04:04



Kajsa Säfström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 10:48:06



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 07:16:48



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Svanen i Orsa signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 07:18:06



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.