



Årsredovisning 2025

HSB Brf Svanen i Stenungsund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Svanen i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 753300-0357 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Parkering Svanen	1954-04-07	1955
Stenung 10:1	1954-04-07	1955

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 432
1	lokaler (hyresrätt)	29
37	p-platser	0
7	garageplatser	0
1	förråd	12
Totalt 85 objekt		2 473

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 12 st 3 rok.

44 st p-platser, varav 19 p-platser, 12 carport, 7 garage, 4 besöksplatser och 2 p-platser för affärslokalen.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Axel Pettersson	Ordförande	2024-05-24	
Eva Andersson	Ledamot	2023-06-05	
Christian Karlsson	HSB Ledamot	2022-10-11	
Adam Hermansson	Ledamot	2021-06-30	
Christian Berntsson	Ledamot	2025-05-26	
Christian Berntsson	Suppleant	2024-05-24	2025-05-26
Alfred Karanzas Svensson	Ledamot	2024-05-24	
Pernilla Jarlsdotter	Suppleant	2024-05-24	2025-05-26
Lutfi Batalli	Suppleant	2025-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Axel Pettersson, Alfred Karanzas Svensson, Eva Andersson, Adam Hermansson & Lutfi Batalli.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Adam Hermansson, Alfred Karanzas Svensson och Axel Pettersson.

Revisorer har varit: Jan-Krister Andersson med Ingmar Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Andreas Johansson (sammankallande), Runa Holmström samt Axel Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 12 varav 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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 2025-05-14.

Viktiga händelser:

- Besiktningen av skyddsrumemt är klart.
- Besiktning av ventilationen i fastigheten har utförts.
- Nya infarten upp mot Aspekärrsvägen är färdig och bedöms som lyckad.
- Ny plats för källsortering har fixats i samband med nya infarten gjordes.
- Föreningen har planerat träd och buskar med ambition om en trevlig utomhusmiljö.

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

- 2026 Mindre underhållsåtgärder av fasad och tak. Efter gemensam bedömning tillsammans med HSB underhållsplanerare kan åtgärden komma att omprövas och eventuellt senareläggas.
- 2030 Dränering runt huset.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	352	309	287	304	274
Skuldsättning, kr/kvm	1 632	1 681	1 713	1 754	1 795
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 659	1 702	1 742	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	197	172	164	151	146
Årsavgifter, kr/kvm	852	829	792	703	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	915	890	841	800	774
Nettoomsättning, tkr	2 263	2 189	2 056	1 931	1 911
Resultat efter finansiella poster, tkr	462	565	541	69	-1 499
Soliditet, %	46	42	33	31	30

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även informationsöverförings- & förrådsavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. ytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	64 400	0	0	64 400
Underhållsfond, kr	1 488 344	0	137 261	1 625 605
S:a bundet eget kapital, kr	1 552 744	0	137 261	1 690 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 297 682	565 422	-137 261	1 725 842
Årets resultat, kr	565 422	-565 422	462 283	462 283
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 863 104	0	325 022	2 188 125
S:a eget kapital, kr	3 415 848	0	462 283	3 878 130

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 262 738 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 863 104
Årets resultat, kr	462 283
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	262 738
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 188 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 188 125

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	2 263 346	2 188 965
Summa Rörelseintäkter		2 263 346	2 188 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 558 323	-1 349 485
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 121	-71 701
Personalkostnader	Not 5	-94 838	-122 565
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-144 947	-144 947
Summa Rörelsekostnader		-1 885 230	-1 688 698
Rörelseresultat		378 117	500 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	138 936	121 663
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-54 770	-56 508
Summa Finansiella poster		84 166	65 155
Resultat efter finansiella poster		462 283	565 422
Resultat före skatt		462 283	565 422
Årets resultat		462 283	565 422



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 514 274	3 659 221
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 514 274	3 659 221
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		3 514 774	3 659 721

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	5	1 003
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	759 217	378 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	170 948	160 965
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		930 170	540 315
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 980 487	2 290 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 980 487	2 290 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	1	1 557 672
<i>Summa Kassa och bank</i>		1	1 557 672
Summa Omsättningstillgångar		4 910 657	4 387 987
Summa Tillgångar		8 425 431	8 047 707

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 17	64 400	64 400
Fond för yttre underhåll		1 625 605	1 488 344
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 690 005	1 552 744
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 725 842	1 297 682
Årets resultat		462 283	565 422
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 188 125	1 863 104
Summa Eget kapital		3 878 130	3 415 847

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 838 522	4 035 589
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 838 522	4 035 589
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 197 067	100 800
Leverantörsskulder		249 080	217 867
Skatteskulder		5 263	6 629
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	38 189	36 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	219 181	234 792
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 708 779	596 271
Summa Skulder		4 547 301	4 631 860
Summa Eget kapital och skulder		8 425 431	8 047 707

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	378 117	500 267
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	144 947	144 947
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	144 947	144 947
Erhållen ränta	123 238	121 663
Erlagd ränta	-54 823	-56 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	591 478	710 314
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 319	3 814
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	16 295	81 442
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	22 613	85 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	614 092	795 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 800	-100 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 800	-100 800
Årets kassaflöde	513 292	694 770
Likvida medel vid årets början	4 191 765	3 496 995
Likvida medel vid årets slut	4 705 057	4 191 765

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	75 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	6% per år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Avskrivningstid på garage:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 051 534 kr
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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 940 784	1 884 312
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	131 040	131 040
	Hyror lokaler	66 000	51 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	119 304	116 721
	Hyror förbrukningsbaserad	2 730	940
	Hyror övrigt	120	120
	Övriga primära intäkter	11 412	13 753
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 271 390	2 198 486
	Hyresbortfall	-8 044	-9 521
	<i>Summa</i>	-8 044	-9 521
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 263 346	2 188 965

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-379 991	-360 522
	Snö och halk-bekämpning	-54 769	-87 988
	Reparationer	-14 346	-114 776
	Planerat underhåll	-262 739	-48 813
	El	-56 069	-41 178
	Uppvärmning	-237 395	-243 594
	Vatten	-194 315	-137 310
	Sophämtning	-97 634	-58 782
	Fastighetsförsäkring	-49 533	-47 628
	Kabel-TV och bredband	-142 445	-143 404
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-69 086	-65 490
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 558 323	-1 349 485

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 488
	Administrationskostnader	-18 278	-15 853
	Extern revision	-14 375	-13 500
	Konsultkostnader	-2 644	0
	Medlemsavgifter	-20 700	-20 700
	Föreningsverksamhet	-19 789	0
	Övriga förvaltningskostnader	-11 335	-19 160
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-87 121	-71 701
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 940	-79 964
	Revisionsarvode	-5 000	-3 750
	Övriga arvoden	-1 500	-13 540
	Sociala avgifter	-22 398	-25 311
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-94 838	-122 565
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-132 449	-132 449
	Avskrivning på markanläggning	-12 498	-12 498
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-144 947	-144 947
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	138 936	121 663
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	138 936	121 663

Not 8	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	-54 230	-55 555
	Övriga räntekostnader	-539	-953
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-54 770	-56 508
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 162 466	10 162 466
	Ingående anskaffningsvärde mark	34 532	34 532
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	252 274	252 274
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 449 272	10 449 272
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 790 051	-6 645 104
	Årets avskrivningar	-144 947	-144 947
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 934 998	-6 790 051
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 514 274	3 659 221
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 600 000	17 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	90 000	157 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	95 000	35 000
	<i>Summa</i>	23 185 000	23 592 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 727 000	5 727 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 727 000	5 727 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	126 226	126 226
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	126 226	126 226
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-126 226	-126 226
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-126 226	-126 226
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	5	1 003
	<i>Summa Kundfordringar</i>	5	1 003
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	724 569	344 093
	Övriga fordringar	34 648	34 253
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	759 217	378 346
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	15 698	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 250	160 965
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	170 948	160 965

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

Övriga kortfristiga placeringar

SBAB Placeringar	3 980 487	2 290 000
------------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 980 487	2 290 000
--	------------------	------------------

Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB Företagskonto	1	1 557 672
--------------------	---	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	1	1 557 672
-----------------------------	----------	------------------

Not 17	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser	64 400	64 400
-----------------	--------	--------

<i>Summa Medlemsinsatser</i>	64 400	64 400
------------------------------	---------------	---------------

Not 18	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 Hypotek	1,35%	2027-03-25	2 898 522	60 000
Swedbank Hypotek	1,26%	2026-05-25	1 137 067	40 800
			4 035 589	100 800

Långfristig del	2 838 522
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	1 137 067
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	1 197 067
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	100 800
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	403 200
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,32%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	22 508	22 508
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	15 681	13 675
-----------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	38 189	36 183
-----------------------------	---------------	---------------

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	197 857	180 530
	Upplupna räntekostnader	1 639	1 693
	Övriga upplupna kostnader	19 685	52 569
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	219 181	234 792

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-27.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svanen i Stenungsund, org.nr. 753300-0357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svanen i Stenungsund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Svanen i Stenungsund för räkenskapsåret 2025 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.

Stenungsund

Digitalt signerad av

Isabelle Alvarsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Krister Andersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Svanen i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571215322**

Axel Pettersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 06:51:31



Christian Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 07:26:59



Christian Berntsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 15:21:49



Adam Hermansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 17:47:06



Eva Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 13:17:04



Alfred Karanzas Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:30:50



Jan Krister Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 06:39:49



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:03:19



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Svanen i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571604255**

Jan Krister Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 06:42:36



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:02:52



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.