

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Svanen i Filipstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svanen i Filipstad med säte i Filipstad org.nr. 772400-0570 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Filipstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SVANEN 5	1949-06-16	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	236
2	lokaler (hyresrätt)	145
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 220
10	p-platser	0
Totalt 31 objekt		1 601

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marina Isaksson	Ordförande	2023-05-08
Gunn Frisk	Ledamot	2022-04-26
Anne-Maria Kohonen	Ledamot	2022-04-26
Per Gustafsson	Ledamot	2022-04-26
Gun-Britt Svensson	Ledamot	2023-05-08
Klas Sigfridsson	Ledamot, utsedd av HSB	2018-04-25 SA

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Gunn Frisk, Anne-Maria Kohonen och Per Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Per Gustafsson och Marina Isaksson i förening.

Revisorer har varit Sören Kronberg med Roger Fogde som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 12 personer varav 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10 % fr.o.m. 2023-01-01. Årsavgiften kommer att höjas med 5 % fr.o.m 2024-01-01.

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 25 augusti 2021.

Endast löpande reparationer har utförts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Relining avlopp
2020	Dränering av östra sidan av fastigheten i samband med översvämning.
2021	Asfaltering och linjemålning av parkering.

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

Årtal	Ändamål
2024	fjärrvärme, abonnentcentral
2026	balkongkassett
2026	entréparti aluminium, komplett byte ca 4,5 m2
2024	tvättmaskiner byte 5,5-5,7 kg SA

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	154	162	110	139	77
Skuldsättning, kr/kvm	1 557	1 673	1 793	1 290	1 389
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 069	2 195	2 353	1 692	1 823
Räntekänslighet, %	2	3	3	2	3
Energikostnad, kr/kvm	272	209	233	206	200
Årsavgifter, kr/kvm	881	801	786	739	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	94	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	735	669	639	601	581
Nettoomsättning, tkr	1 176	1 068	1 023	962	930
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	75	-7	17	-47
Soliditet, %	21	20	17	20	21

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

Hushållsel och bredband tillkommer.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 385	0	0	31 385
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	614 532	0	10 886	625 418
S:a bundet eget kapital, kr	645 917	0	10 886	656 803
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	42 593	74 999	-10 886	106 706
Årets resultat, kr	74 999	-74 999	19 181	19 181
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	117 592	0	8 295	125 887
S:a eget kapital, kr	763 509	0	19 181	782 690

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 54 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 114 kr SA

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	117 592
Årets resultat, kr	19 181
Reservation till underhållsfond, kr	-54 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 114
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	125 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	125 887

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 176 539	1 067 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 807	2 477
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 183 346	1 070 422
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-681 132	-633 030
Underhåll enligt plan	Not 5	-43 114	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-90 229	-77 143
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-30 685	-27 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-183 744	-183 744
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 028 904	-920 917
RÖRELSERESULTAT		154 442	149 505
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		118	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 379	-74 528
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-135 261	-74 506
ÅRETS RESULTAT		19 181	74 999

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		19 181	74 999
Reservering till fond för yttre underhåll		-54 000	-27 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		43 114	0
Överföring till balanserat resultat		8 295	47 999 SA

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 895 702	3 079 446
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 895 702</u>	<u>3 079 446</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 895 702</u>	<u>3 079 446</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 999
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 532	1 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	9 659	9 267
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>11 191</u>	<u>15 770</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	901 968	758 986
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>901 968</u>	<u>758 986</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>913 159</u>	<u>774 756</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 808 861</u>	<u>3 854 202</u> SA

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 385	31 385
Fond för yttre underhåll		625 418	614 532
Summa bundet eget kapital		<u>656 803</u>	<u>645 917</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		106 706	42 593
Årets resultat		19 181	74 999
Summa fritt eget kapital		<u>125 887</u>	<u>117 592</u>
Summa eget kapital		<u>782 690</u>	<u>763 509</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	866 656	2 484 554
Summa långfristiga skulder		<u>866 656</u>	<u>2 484 554</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 657 898	193 336
Medlemmarnas inre fond	Not 14	202 984	208 734
Leverantörsskulder		129 457	30 021
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 614	3 594
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 490	225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	152 072	170 229
Summa kortfristiga skulder		<u>2 159 515</u>	<u>606 139</u>
Summa skulder		<u>3 026 171</u>	<u>3 090 693</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 808 861</u>	<u>3 854 202</u> SA

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	154 442	149 505
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	183 744	183 744
	<u>338 186</u>	<u>333 249</u>
Erhållen ränta	118	22
Erlagd ränta	-135 379	-74 528
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>202 925</u>	<u>258 743</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 579	-5 750
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	128 814	-1 407
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>336 318</u>	<u>251 586</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-193 336	-193 336
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-193 336</u>	<u>-193 336</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	142 982	58 250
Likvida medel vid årets början	758 986	700 736
Likvida medel vid årets slut	901 968	758 986
	<u>142 982</u>	<u>58 250</u>

SA

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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:	40-100 år
Genomsnittlig avskrivning på byggnaden: 2%	
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

2 980 tkr

0 tkr SA

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 075 224	977 484
Hysesintäkt lokaler	82 452	103 220
Hysesintäkt garage och bilplatser	17 550	18 150
Hysesbortfall	0	-34 150
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 313	1 208
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	2 033
	<u>1 176 539</u>	<u>1 067 945</u>
I årsavgifterna ingår: gemensam el, värme och vatten. Hushållsel och bredband tillkommer.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	2 477
Bidrag	6 807	0
	<u>6 807</u>	<u>2 477</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-14 981	-63 757
El	-72 500	-33 922
Uppvärmning	-244 670	-221 298
Vatten	-117 945	-79 051
Renhållning	-26 900	-26 171
TV, bredband, iptelefoni	-13 840	-13 840
Obligatoriska besiktningar	-6 220	-6 955
Förvaltningskostnader	-138 764	-138 388
Försäkringar	-24 404	-22 479
Fastighetsskatt	-20 908	-20 908
Övriga driftskostnader	0	-6 261
	<u>-681 132</u>	<u>-633 030</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-43 114	0
	<u>-43 114</u>	<u>0</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 500	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-68 802	-59 735
Kostnader överlåtelse och panter	-1 313	-1 208
Förbrukningsinventarier	-2 450	0
Medlemsavgifter HSB	-5 700	-5 700
Stämman och styrelse	-1 464	-1 000
	<u>-90 229</u>	<u>-77 143</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-19 240	-16 120
Vicevärdsarvode	-6 000	-6 000
Revisionsarvode	-800	-800
Sociala avgifter	-4 645	-4 080
	<u>-30 685</u>	<u>-27 000</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-169 598	-169 598
Markanläggningar	-14 146	-14 146
	<u>-183 744</u>	<u>-183 744</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2043

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 265 498	8 265 498
Ingående anskaffningsvärde mark	49 200	49 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	424 375	424 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 739 073	8 739 073

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 631 335	-5 461 737
Årets avskrivningar byggnader	-169 598	-169 598
Ingående avskrivningar markanläggningar	-28 292	-14 146
Årets avskrivningar markanläggningar	-14 146	-14 146
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 843 371	-5 659 627

Utgående redovisat värde

2 895 702 3 079 446

Redovisade värden byggnader	2 464 565	2 634 163
Redovisade värden mark	49 200	49 200
Redovisade värden markanläggningar	381 937	396 083

Fastighetsbeteckning: Svanen 5 i Filipstad

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	4 413 000	1 143 000	5 556 000	5 556 000
Lokaler		280 000	144 000	424 000	424 000
		4 693 000	1 287 000	5 980 000	5 980 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	7 624 000	7 624 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 624 000	7 624 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 532	1 504
	1 532	1 504

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	6 199	5 807
Förutbetald kabel-TV och bredband	3 460	3 460
	9 659	9 267

Not 12 BANK

Bergslagens Sparbank	898 807	755 415
Swedbank	2 050	2 488
SBAB	1 111	1 083
	901 968	758 986

SA

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sbab	4,94%	2024-09-10	1 624 562	160 000
Bergslagens Sparbank	6,30%	rörligt	899 992	33 336
			2 524 554	193 336
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				866 656
Nästa års amortering av långfristig skuld				193 336
Lån som ska konverteras inom ett år				1 464 562
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 657 898
Genomsnittsräntan vid årets utgång				5,4%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				813 344
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 517 874
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	208 734	226 701
Uttag	-5 750	-17 967
	202 984	208 734

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 614	3 594
	5 614	3 594

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	168
Arbetsgivaravgifter	0	57
Övriga kortfristiga skulder	11 490	0
	11 490	225


SA

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	14 200	8 680
Upplupna sociala avgifter	2 629	1 549
Upplupna räntekostnader	20 063	312
Upplupen revision	10 500	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	103 058	103 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 622	46 698
	152 072	170 229

Filipstad den 2024-04-29.


Marina Isaksson


Gun-Britt Svensson



Per Gustafsson

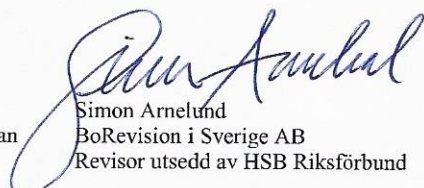

Gunn Frisk


Anne-Maria Kohonen


Klas Sigfridsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 8.5.2024

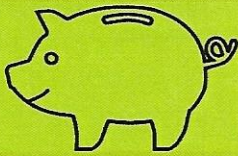

Sören Kronberg
Revisor vald av föreningsstämman


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

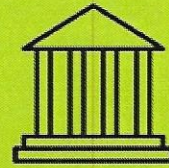
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



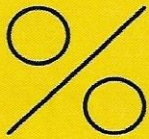
SPARANDE
154 kr/kvm



REPARATIONSKOSTNAD
10 000 kr



SKULDSÄTTNING
1577 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
272 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
881 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningsens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svanen i Filipstad, org.nr. 772400-0570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 andra informationen 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svanen i Filipstad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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:

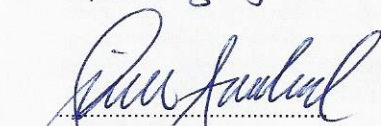
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Filipstad den 8/5 2024


Simon Amelund
BbRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Sören Kronberg
Av föreningen vald revisor