



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Svanen i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svanen i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0984 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äкта 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plommonet 14	1944-05-24	1944

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	0
18	p-platser samt 2 gästparkeringar	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 188
<b>Totalt 43 objekt</b>		<b>1 188</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mia Karlén	Ordförande
Roger Edvinsson	Ledamot utsedd av HSB NG
Markus Högfeldt	Ledamot
Rita Jansson	Ledamot
Måns Sörman	Ledamot
Isac Dahlgren	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mia Karlén, Markus Högfeldt, Rita Jansson och Isac Dahlgren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Markus Högfeldt, Rita Jansson, Mia Karlén och Johanna Lidman (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Alexander Julihn vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen med Mia Karlén som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar, varvid 2 genom fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-10.

### Underhåll 2023:

- Brytbleck till källardörrar

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

- Byte låscylindrar till nyckeltub i lägenhetsdörrar
- Byte entréparti samt låssystem
- Breddning infart/utemiljö

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35 varav 34 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	293	22	180	154	162
Skuldsättning, kr/kvm	233	252	266	285	304
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	233	252	266	285	304
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	1
Energikostnad, kr/kvm	170	162	152	121	126
Årsavgifter, kr/kvm	774	704	683	657	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	811	740	726	690	663
Nettoomsättning, tkr	963	879	862	819	788
Resultat efter finansiella poster, tkr	305	-261	9	-43	-17
Soliditet, %	67	55	62	63	63

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket



begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	22 450	0	0	22 450
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	490 779	0	207 081	697 860
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>513 229</b>	<b>0</b>	<b>207 081</b>	<b>720 310</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	389 740	-261 277	-207 081	-78 618
Årets resultat, kr	-261 277	261 277	305 384	305 384
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>128 463</b>	<b>0</b>	<b>98 303</b>	<b>226 766</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>641 692</b>	<b>0</b>	<b>305 384</b>	<b>947 076</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 919 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	128 463
Årets resultat, kr	305 384
Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 919
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>226 766</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>226 766</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	963 423	879 482
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>963 423</b>	<b>879 482</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-395 156	-417 383
Underhåll enligt plan	Not 4	-17 919	-262 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 349	-330 280
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-113 772	-98 987
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-25 000	-25 000
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-666 196</b>	<b>-1 134 319</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>297 227</b>	<b>-254 837</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 766	480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 609	-6 920
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>8 157</b>	<b>-6 440</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>305 384</b>	<b>-261 277</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		305 384	-261 277
Reservering till fond för yttre underhåll		-225 000	-200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		17 919	262 670
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>98 303</b>	<b>-198 607</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	314 404	339 404
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>314 404</u>	<u>339 404</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>314 904</u></b>	<b><u>339 904</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		500	0
Avräkningskonto HSB		542 318	774 920
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	23 571	23 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	36 202	30 240
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>602 591</u>	<u>828 630</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>500 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 102 591</u></b>	<b><u>828 630</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>1 417 495</u></b>	<b><u>1 168 534</u></b>

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 450	22 450
Fond för yttre underhåll	697 860	490 779
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>720 310</b>	<b>513 229</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-78 618	389 740
Årets resultat	305 384	-261 277
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>226 767</b>	<b>128 463</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>947 077</b>	<b>641 692</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	276 850
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>276 850</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	276 850	22 600
Leverantörsskulder	24 824	71 325
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 780
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	29 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	122 807
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>470 418</b>	<b>249 991</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>470 418</b>	<b>526 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 417 495</b>	<b>1 168 534</b>



## KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	297 227	-254 837
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	25 000	25 000
	<u>322 227</u>	<u>-229 837</u>
Erhållen ränta	14 766	480
Erlagd ränta	-6 609	-6 920
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>330 384</u>	<u>-236 277</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 563	-487
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-33 823	-9 102
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>289 998</u>	<u>-245 866</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-22 600	-16 950
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-22 600</u>	<u>-16 950</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>267 398</b>	<b>-262 816</b>
Likvida medel vid årets början	774 920	1 037 737
Likvida medel vid årets slut	<u>1 042 318</u>	<u>774 920</u>
	<b>267 398</b>	<b>-262 816</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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 inget 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: 15 - 100 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.

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	919 392	835 824
Hysesintäkt garage och bilplatser	35 700	36 550
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 206	6 000
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 125	1 108
	<b>963 423</b>	<b>879 482</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-19 371	-12 335
El	-21 327	-19 302
Uppvärmning	-122 323	-117 559
Vatten	-58 661	-55 594
Renhållning	-21 633	-21 154
TV, bredband, iptelefoni	-39 418	-39 387
Serviceavtal	-8 048	-7 794
Förvaltningskostnader	-45 471	-88 282
Försäkringar	-13 038	-11 377
Fastighetsskatt	-38 136	-36 456
Övriga driftskostnader	-7 730	-8 143
	<b>-395 156</b>	<b>-417 383</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-17 919	-262 670
	<b>-17 919</b>	<b>-262 670</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 100	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-87 217	-80 740
Konsulter	0	-219 138
Förbrukningsinventarier	0	-4 700
Medlemsavgifter HSB	-15 032	-14 439
Stämma och styrelse	0	-563
	<b>-114 349</b>	<b>-330 280</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda		
Arvode till styrelsen	-65 078	-55 951
Vicevärdsarvode	-8 040	-13 088
Övriga arvoden	-11 600	-4 200
Revisionsarvode	-1 853	-1 773
Sociala avgifter	-27 201	-22 475
Utbildning	0	-1 500
	<b>-113 772</b>	<b>-98 987</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-25 000	-25 000
	<b>-25 000</b>	<b>-25 000</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 978 071	2 978 071
Ingående anskaffningsvärde mark	14 404	14 404
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 992 475</b>	<b>2 992 475</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 653 071	-2 628 071
Årets avskrivningar byggnader	-25 000	-25 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 678 071</b>	<b>-2 653 071</b>

**Utgående redovisat värde** 314 404 339 404

Redovisade värden byggnader	300 000	325 000
Redovisade värden mark	14 404	14 404

**Fastighetsbeteckning:** Plommonet 14 i Skövde

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	11 200 000	5 600 000	16 800 000	16 800 000
		<b>11 200 000</b>	<b>5 600 000</b>	<b>16 800 000</b>	<b>16 800 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 673 500	1 673 500
varav i eget förvar	-601 200	-601 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 072 300</b>	<b>1 072 300</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	23 571	23 470
	<b>23 571</b>	<b>23 470</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 202	30 240
	<b>36 202</b>	<b>30 240</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	500 000	0
			<b>500 000</b>	<b>0</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,24%	2024-04-25	276 850	22 600
			<b>276 850</b>	<b>22 600</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				276 850
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>276 850</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,24%			
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				90 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				163 850
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	3 293	3 780
	<b>3 293</b>	<b>3 780</b>

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	12 833	12 315
Arbetsgivaravgifter	13 728	11 532
Övriga kortfristiga skulder	0	5 632
	<b>26 561</b>	<b>29 479</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	1 085	1 174
Förutbetalda årsavgifter och hyror	85 839	77 315
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 966	44 318
	<b>138 890</b>	<b>122 807</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Isac Dahlgren.....  
Markus Högfeldt.....  
Mia Karlén.....  
Måns Sörman.....  
Rita Jansson.....  
Roger Edvinsson

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

Alexander Julihn  
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svanen i Skövde, org.nr. 766600-0984

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svanen i Skövde för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Svanen i Skövde 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Julihn  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Svanen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIA KARLÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 12:29:04



**MARKUS HÖGFELDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:33:57



**ROGER EDVINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:26:01



**RITA JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:19:34



**ISAC DAHLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 12:20:59



**MÅNS SÖRMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:32:48



**ALEXANDER JULIHN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:27:51



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:23:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Svanen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALEXANDER JULIHN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:26:30



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:23:57



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## 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 star något i årsredovisningen.