



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Svanen i Orsa

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svanen i Orsa med säte i Orsa org.nr. 784400-1029 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Orsa kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. 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 ²
1	lokaler (hyresrätt)	54
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 023
10	garageplatser	0
17	p-platser	0
Totalt 46 objekt		1 077

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 8 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tomas Ericson	Ordförande
Bernt Nääs	Ledamot
Aleksandar Stapar	Ledamot
Daniel Funk	Ledamot
Mats Bjurström	HSB-ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Ericson, Alexandar Stapar och Bernt Nääs.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Ericson, Bernt Nääs och Daniel Funk .

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Christina Kalles (sammankallande) och Annelie Rytter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 7 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-03-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	209	262	282	301	256
Skuldsättning, kr/kvm	1 718	1 757	1 796	1 836	1 106
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	405	368	357	307	318
Årsavgifter, kr/kvm	875	850	850	833	809
Totala intäkter, kr/kvm	966	951	898	860	820
Nettoomsättning, tkr	1 041	1 024	967	926	883
Resultat efter finansiella poster, tkr	119	65	100	178	121
Soliditet, %	42	41	39	37	33

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.

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.

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	27 310	0	0	27 310
Underhållsfond, kr	1 125 680	0	66 000	1 191 680
S:a bundet eget kapital, kr	1 152 990	0	66 000	1 218 990
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	211 578	65 457	-66 000	211 036
Årets resultat, kr	65 457	-65 457	119 390	119 390
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	277 035	0	53 390	330 426
S:a eget kapital, kr	1 430 025	0	119 390	1 549 416

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	277 036
Årets resultat, kr	119 390
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	330 426

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	330 426
------------------------------------	----------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 040 780	999 706
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	24 683
Summa rörelseintäkter		1 040 780	1 024 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-737 497	-653 746
Planerat underhåll	Not 5	0	-114 567
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-46 527	-58 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-106 071	-102 237
Summa rörelsekostnader		-890 096	-929 226
Rörelseresultat		150 684	95 164
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 929	1 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-49 223	-31 623
Summa finansiella poster		-31 294	-29 706
Årets resultat		119 390	65 457
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-66 000	-110 000
Disposition underhållsfond		0	114 567
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-66 000	4 567
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		53 390	70 024

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	2 678 351	2 776 322
Mark	Not 11	10 053	10 053
Inventarier	Not 12	45 900	0
		<u>2 734 304</u>	<u>2 786 375</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 734 804</u>	<u>2 786 875</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		919 476	685 631
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 943	3 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 700	22 264
		<u>948 119</u>	<u>711 577</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>948 119</u>	<u>711 577</u>
Summa tillgångar		<u>3 682 923</u>	<u>3 498 452</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 310	27 310
Underhållsfond		1 191 680	1 125 680
		<u>1 218 990</u>	<u>1 152 990</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		211 036	211 578
Årets resultat		119 390	65 457
		<u>330 425</u>	<u>277 036</u>
Summa eget kapital		<u>1 549 415</u>	<u>1 430 025</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	635 436
		<u>0</u>	<u>635 436</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 850 109	1 256 925
Leverantörsskulder		107 378	3 374
Aktuell skatteskuld		2 723	1 752
Fond för inre underhåll		11 375	11 375
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	16 462	21 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	145 461	138 430
		<u>2 133 508</u>	<u>1 432 990</u>
Summa skulder		<u>2 133 508</u>	<u>2 068 426</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 682 923</u>	<u>3 498 452</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	119 390	65 457
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	106 071	102 237
Återförda avskrivningar pga avyttring	0	33 066
Kassaflöde från löpande verksamhet	225 461	200 761
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 697	1 103
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	107 334	4 724
Kassaflöde från löpande verksamhet	330 098	206 588
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-54 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-54 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-42 252	-42 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-42 252	-42 252
Årets kassaflöde	233 845	164 336
Likvida medel vid årets början	685 631	521 295
Likvida medel vid årets slut	919 476	685 631

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 %

Inventarier 20,0 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 203 768 kr (203 768 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	895 440	869 328
Hyror	72 558	52 083
Övriga avgifter	64 464	45 530
Övriga intäkter	8 318	32 765
	1 040 780	999 706
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkringsbolag	0	5 749
Vinst försäljning fyrhjuling med tillbehör	0	18 934
	0	24 683
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	34 916	42 418
Reparationer	55 093	28 999
El	42 196	39 873
Uppvärmning	286 694	250 724
Vatten	107 118	105 953
Sophämtning	33 913	32 692
Övriga avgifter	79 485	74 523
Förvaltningskostnader	74 232	60 268
Fastighetsavgift	10 651	10 651
Övriga driftskostnader	13 199	7 645
	737 497	653 746
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	114 567
	0	114 567
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	16 456	15 200
Vicevärdsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	5 600	16 825
Revisorsarvode	0	2 000
Löner och andra ersättningar	1 892	1 640
Sociala kostnader	7 579	8 012
	46 527	58 676
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	97 971	97 970
Inventarier	8 100	4 267
	106 071	102 237
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	17 859	1 917
Ränteintäkter skattekonto	70	0
	17 929	1 917
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	49 195	31 260
Räntekostnader kortfristiga skulder	28	3
Övriga finansiella kostnader	0	360
	49 223	31 623

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 082 011	5 082 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 082 011	5 082 011
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 305 689	-2 207 719
Årets avskrivningar	-97 971	-97 970
Utgående avskrivningar	-2 403 661	-2 305 689
Bokfört värde	2 678 350	2 776 322
Taxeringsvärde för Svanen i Orsa. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	2 439 000	2 439 000
Byggnad - lokaler	96 000	96 000
	2 535 000	2 535 000
Mark - bostäder hyreshus	718 000	718 000
Mark - lokaler	22 000	22 000
	740 000	740 000
Taxeringsvärde totalt	3 275 000	3 275 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 053	10 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 053	10 053
Bokfört värde	10 053	10 053
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	0	64 000
Årets investeringar	54 000	0
Årets avyttringar	0	-64 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 000	0
Ingående avskrivningar	0	-26 667
Återförda avskrivningar pga avyttring	0	30 934
Årets avskrivningar	-8 100	-4 267
Utgående avskrivningar	-8 100	0
Bokfört värde	45 900	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 943	3 682
	2 943	3 682

Not 15 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 310	1 125 680	211 578	65 457
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			65 457	-65 457
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		66 000	-66 000	
Årets resultat				119 390
Belopp vid årets slut	27 310	1 191 680	211 036	119 390

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2756106544	5,36%	2024-06-28	423 095	23 180
Swedbank	2759402643	5,38%	2024-04-28	791 578	19 072
Swedbank	2850948700	1,80%	2024-12-20	635 436	0
				1 850 109	42 252

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 1 638 849

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	2 858 000	2 858 000
Summa ställda säkerheter	2 858 000	2 858 000

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	42 252	1 256 925
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 807 857	0
	1 850 109	1 256 925

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	6 532	7 808
Källskatt	9 930	13 327
	16 462	21 135

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	80 935	82 810
Upplupna räntekostnader	7 994	1 898
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 532	53 722
	145 461	138 430

Orsa, 2024

Digitalt signerad av

.....
Tomas Ericson

.....
Bernt Nääs

.....
Mats Bjurström

.....
Daniel Funk

.....
Aleksandar Stapar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svanen i Orsa, org.nr. 784400-1029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svanen i Orsa för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en är utsedd av HSB Riksförbund. Stämman har inte valt någon revisor varvid undertecknad har varit ensam på uppdraget.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Orsa

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

TOMAS ERICSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 21:25:31



MATS BJURSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 11:51:32



BERNT NÄÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:51:10



ALEKSANDAR STAPAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 17:29:15



DANIEL FUNK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:28:32



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 08:53:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

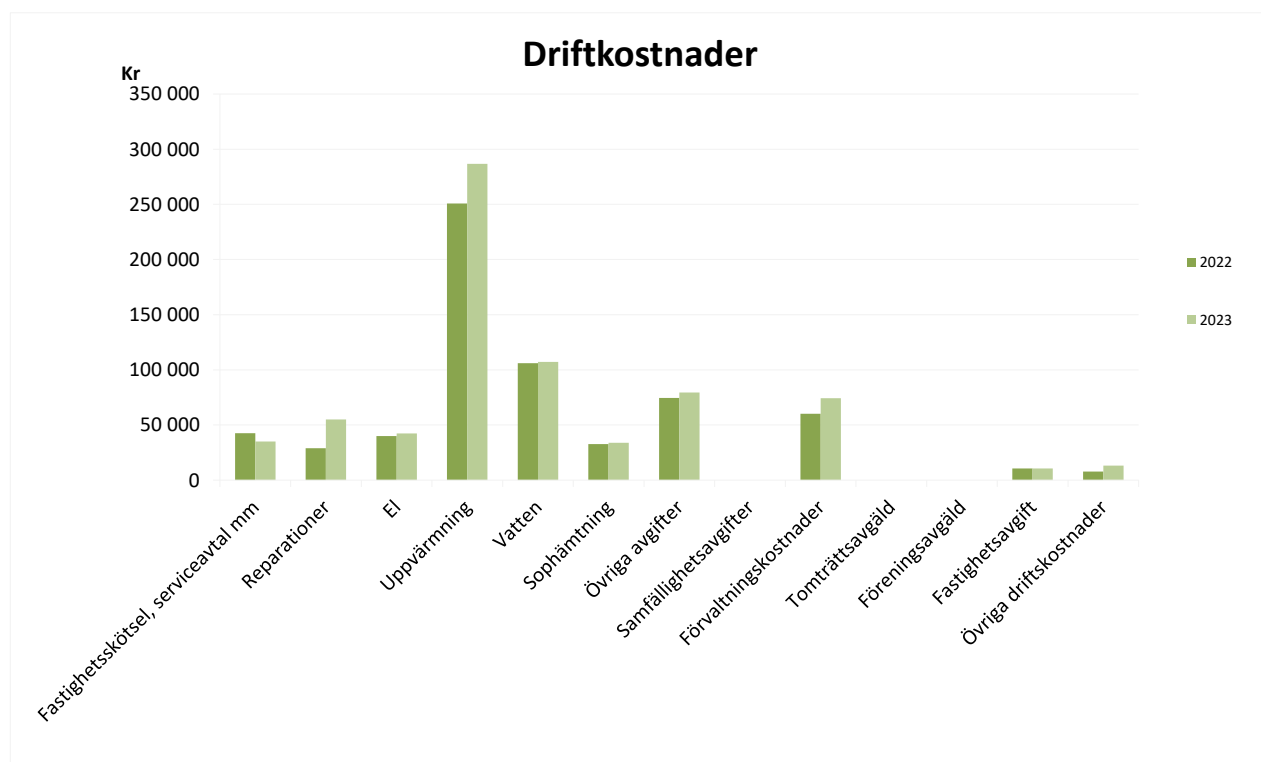
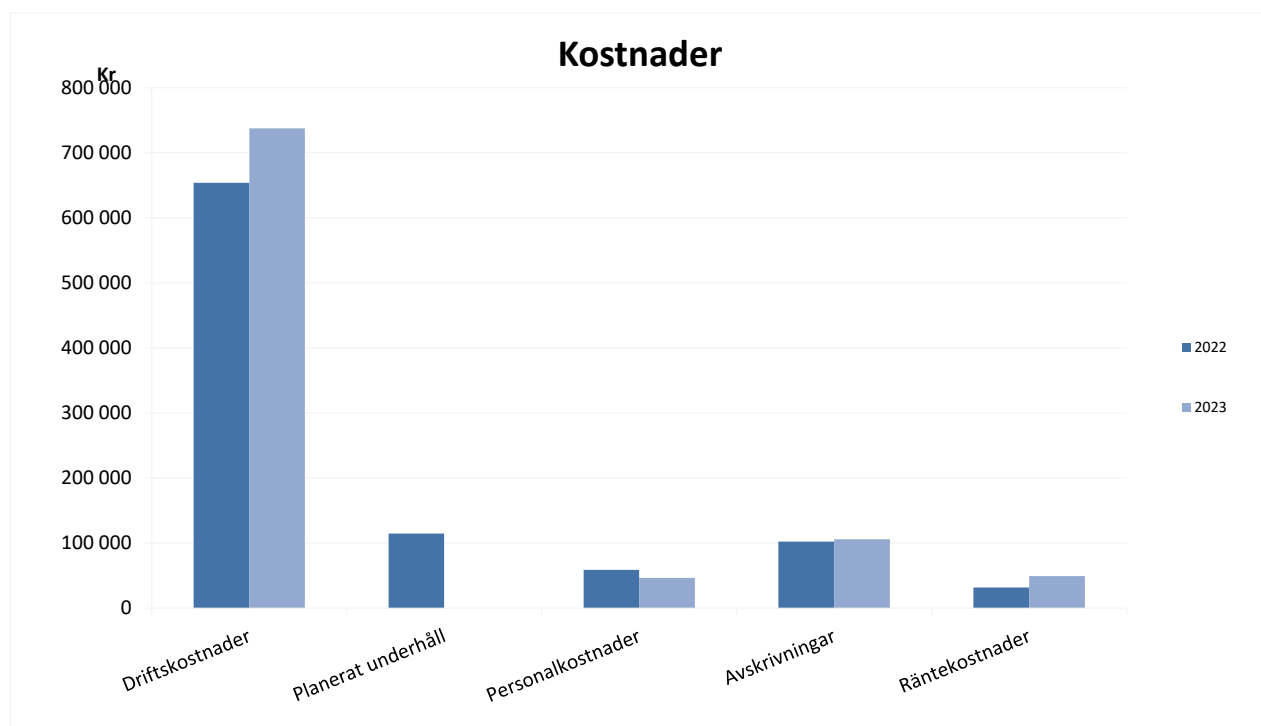
Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Svanen i Orsa signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 08:54:59







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Svanen i Orsa



209

KR/KVM

SPARANDE



1718

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



405

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



875

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 209 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1718 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 405 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 875 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.