



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Svanen i Orsa

 Sparande 143 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 510 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 415 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 989 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
143 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Den är ej tillgänglig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 510 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
415 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
989 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svanen i Orsa med säte i Orsa org.nr. 784400-1029 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 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 LF Dalarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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, 9 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christina Kalles	Ordförande
Bernt Nääs	Ledamot
Annelie Rytter	Ledamot
Daniel Funk	Ledamot
Mats Bjurström	HSB-ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Kalles, Bernt Nääs, och Daniel Funk.
Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Bernt Nääs, Christina Kalles och Daniel Funk.
Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.
Valberedning har varit: Kajsa Säfström (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 10st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.
En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.



Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	143	188	236	230	243
Skuldsättning, kr/kvm	1 510	1 546	1 581	1 621	1 652
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 767	1 809	1 850	1 897	1 932
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	415	364	331	321	276
Årsavgifter, kr/kvm	989	946	901	906	890
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	90	96	98
Totala intäkter, kr/kvm	892	869	856	808	774
Nettoomsättning, tkr	1 067	1 041	1 024	967	926
Resultat efter finansiella poster, tkr	28	119	65	100	178
Soliditet, %	44	42	41	39	37

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 310	0	0	27 310
Underhållsfond, kr	1 191 680	0	31 404	1 223 084
S:a bundet eget kapital, kr	1 218 990	0	31 404	1 250 394
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	211 036	119 390	-31 404	299 021
Årets resultat, kr	119 390	-119 390	27 825	27 825
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	330 426	0	-3 579	326 846
S:a eget kapital, kr	1 549 416	0	27 825	1 577 240

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 596 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	330 425
Årets resultat, kr	27 825
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 596
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	326 846

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	326 846

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 067 344	1 040 780
Summa Rörelseintäkter		1 067 344	1 040 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-782 642	-703 955
Övriga externa kostnader	Not 4	-39 847	-31 598
Personalkostnader	Not 5	-57 954	-48 471
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-108 770	-106 071
Summa Rörelsekostnader		-989 214	-890 096
Rörelseresultat		78 130	150 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	21 278	17 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-71 583	-49 223
Summa Finansiella poster		-50 305	-31 294
Resultat efter finansiella poster		27 825	119 390
Resultat före skatt		27 825	119 390
Årets resultat		27 825	119 390



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	2 590 434	2 688 404
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	35 100	45 900
Summa Materiella anläggningstillgångar		2 625 534	2 734 304

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

2 626 034 2 734 804

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		150	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	951 594	922 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 080	25 700
Summa Kortfristiga fordringar		979 824	948 119

Summa Omsättningstillgångar

979 824 948 119

Summa Tillgångar

3 605 857 3 682 923



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 310	27 310
Fond för yttre underhåll	1 223 084	1 191 680
Summa Bundet eget kapital	1 250 394	1 218 990

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	299 021	211 036
Årets resultat	27 825	119 390
Summa Fritt eget kapital	326 846	330 425

Summa Eget kapital	1 577 240	1 549 415
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 807 857	1 850 109
Leverantörsskulder		43 764	107 378
Skatteskulder		879	2 723
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	39 671	28 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	136 447	144 802
Summa Kortfristiga skulder		2 028 618	2 133 508

Summa Skulder		2 028 618	2 133 508
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		3 605 857	3 682 923
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	78 130	150 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	108 770	106 071
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	108 770	106 071
Erhållen ränta	21 278	17 929
Erlagd ränta	-76 214	-43 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	131 964	231 557
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 599	-2 697
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-58 008	101 238
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-60 607	98 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 358	330 098
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-54 001
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-54 001
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-42 252	-42 252
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 252	-42 252
Årets kassaflöde	29 106	233 845
Likvida medel vid årets början	919 476	685 631
Likvida medel vid årets slut	948 582	919 476



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

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

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 20-99 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 203 768 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	949 176	895 440
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	63 914	64 464
	Hyror lokaler	1 584	19 008
	Hyror garage och parkeringsplatser	45 750	53 550
	Övriga primära intäkter	6 920	8 318
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 067 344	1 040 780
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 067 344	1 040 780
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-32 610	-33 422
	Snö och halk-bekämpning	-4 706	-1 494
	Reparationer	-26 796	-23 400
	Planerat underhåll	-34 596	0
	Försäkringsskador	-3 000	-31 693
	El	-40 056	-42 196
	Uppvärmning	-345 365	-286 694
	Vatten	-111 639	-107 118
	Sophämtning	-36 409	-33 913
	Fastighetsförsäkring	-20 497	-17 061
	Kabel-TV och bredband	-62 425	-62 424
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-10 651	-10 651
	Förvaltningsavtalskostnader	-53 891	-53 889
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-782 642	-703 955
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 200
	Administrationskostnader	-5 916	-3 466
	Extern revision	-18 469	-14 550
	Medlemsavgifter	-10 800	-10 800
	Föreningsverksamhet	-2 256	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 407	-1 583
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 847	-31 598

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-32 000	-16 456
	Övriga arvoden	-14 600	-20 600
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 892
	Sociala avgifter	-11 354	-7 579
	Övriga personalkostnader	0	-1 944
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-57 954	-48 471
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-97 970	-97 971
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 800	-8 100
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-108 770	-106 071
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	21 230	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	48	17 929
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	21 278	17 929
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-69 958	-49 195
	Övriga räntekostnader	-1 625	-28
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-71 583	-49 223

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 082 011	5 082 011
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 053	10 053
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	5 092 064	5 092 064
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 403 660	-2 305 689
	Årets avskrivningar	-97 970	-97 971
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 501 630	-2 403 660
	Utgående redovisat värde	2 590 434	2 688 404
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	2 439 000	2 439 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	96 000	96 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	718 000	718 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	22 000	22 000
	Summa	3 275 000	3 275 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 858 000	2 858 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	2 858 000	2 858 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	54 000	54 000
	Årets investeringar	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	54 000	54 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 100	0
	Årets avskrivningar	-10 800	-8 100
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-18 900	-8 100
	Utgående redovisat värde	35 100	45 900
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	En andel i HSB Mälardalarna Ek. förening	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

948 582

919 476

Skattekonto

3 012

2 943

Summa Övriga fordringar

951 594

922 419

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,88%	2025-03-28	399 915	23 180
Swedbank	4,2%	2025-01-28	772 506	19 072
Swedbank	3,88%	2025-03-28	635 436	0
			1 807 857	42 252

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

1 807 857

Kortfristig del

1 807 857

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

42 252

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

169 008

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,02%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Arbetsgivaravgift

10 412

6 532

Källskatt

13 080

9 930

Inre fond

11 375

11 375

Övriga kortfristiga skulder

4 804

659

Summa Övriga skulder

39 671

28 496

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

69 979

80 276

Upplupna räntekostnader

3 363

7 994

Övriga upplupna kostnader

63 105

56 532

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

136 447

144 802

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svanen i Orsa för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- 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.
- 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.
- 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 2024 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 revisionssed 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Svanen i Orsa signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA KALLES

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:40:33



MATS BJURSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:54:36



DANIEL FUNK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:25:18



BERNT NÄÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:32:57



ANNELIE RYTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:28:28



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:56:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-02 kl. 08:58:09



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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.