



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Stenungsund kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

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

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

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

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Axel Pettersson, Adam Hermansson, Alfred Karanzas Svensson, Christian Berntsson, Pernilla Jarlsdotter .

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 11 varav 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 den 2024-05-16.

Viktiga händelser:

- Under året har reparationer på balkongtaken gjorts.
- Fönsterna på lokalen har målats om.
- En tvättmaskin i tvättstugan har byts ut.
- Elektriker har varit på plats och gjort mindre reparationer på belysningen i carportarna och uteplatsen.
- MSB har varit och besiktat skyddsrummet, styrelsen inväntar slutligt beslut.
- Föreningen har köpt in en utegrill till uteplatsen.



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

- 2025 Ny infart ska anläggas upp mot Aspekärrsvägen och befintlig infart innan avfarten till Aspekärrsvägen ska stängas. I samband med detta ska vägen utanför trappgångarna breddas. Ett arbete Stenungsunds kommun ansvarar för och bekostar. Enligt tidigare överrenskommelse.
- 2025 Ny källsorteringstation. Enligt nya lagkraven som träder i kraft 1 januari 2027.
- 2025 Besikning av ventilation
- 2026 Mindre reparationer av fasad och tak
- 2030 Dränering runt huset

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	309	287	304	274	367
Skuldsättning, kr/kvm	1 681	1 713	1 754	1 795	1 832
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 702	1 742	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	172	164	151	146	130
Årsavgifter, kr/kvm	829	792	703	703	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	890	841	800	774	734
Nettoomsättning, tkr	2 189	2 056	1 931	1 911	1 814
Resultat efter finansiella poster, tkr	565	541	69	-1 499	527
Soliditet, %	42	33	31	30	42

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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

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

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

I föreningens årsavgift 2023 ingår även informationsöverförings- & förrådsavgifter

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	64 400	0	0	64 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 067 157	0	421 187	1 488 344
S:a bundet eget kapital, kr	1 131 557	0	421 187	1 552 744
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 177 638	541 231	-421 187	1 297 682
Årets resultat, kr	541 231	-541 231	565 422	565 422
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 718 869	0	144 235	1 863 104
S:a eget kapital, kr	2 850 426	0	565 422	3 415 848

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 470 000 kr samt ianspråktagande skett med 48 813 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 718 869
Årets resultat, kr	565 422
Reservation till underhållsfond, kr	-470 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	48 813
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 863 104

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 863 104

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 188 965	2 056 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 007
Summa Rörelseintäkter		2 188 965	2 079 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 349 485	-1 177 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 701	-81 753
Personalkostnader	Not 6	-122 565	-107 636
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-144 947	-168 772
Summa Rörelsekostnader		-1 688 698	-1 535 814
Rörelseresultat		500 267	543 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	121 663	54 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-56 508	-57 239
Summa Finansiella poster		65 155	-2 325
Resultat efter finansiella poster		565 422	541 231
Resultat före skatt		565 422	541 231
Årets resultat		565 422	541 231

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	3 659 221	3 804 168
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 659 221	3 804 168
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		3 659 721	3 804 668

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	1 003	5
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	378 346	465 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	160 965	166 464
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		540 315	631 576
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	2 290 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 290 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 17	1 557 672	2 065 455
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 557 672	2 065 455
Summa Omsättningstillgångar		4 387 987	3 697 031
Summa Tillgångar		8 047 707	7 501 699



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 18	64 400	64 400
Fond för yttre underhåll	Not 19	1 488 344	1 067 157
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 552 744	1 131 557

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 20	1 297 682	1 177 638
Årets resultat	Not 21	565 422	541 231
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 863 104	1 718 869

Summa Eget kapital**3 415 847 2 850 425**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	4 035 589	4 136 389
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 035 589	4 136 389

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		100 800	100 800
Leverantörsskulder	Not 23	217 867	140 278
Skatteskulder	Not 24	6 629	6 757
Övriga kortfristiga skulder	Not 25	36 183	33 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 26	234 792	233 738
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		596 271	514 884

Summa Skulder**4 631 860 4 651 273****Summa Eget kapital och skulder****8 047 707 7 501 698**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	500 267	543 556
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	144 947	168 772
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	144 947	168 772
Erhållen ränta	121 663	54 914
Erlagd ränta	-56 563	-57 292
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	710 314	709 950
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 814	-24 534
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	81 442	-237 873
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	85 256	-262 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten	795 570	447 543
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-33 595
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-33 595
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 800	-100 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 800	-100 800
Årets kassaflöde	694 770	313 148
Likvida medel vid årets början	3 496 995	3 183 847
Likvida medel vid årets slut	4 191 765	3 496 995

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 051 534 kr.
Förändring jämfört med föregående år	0 kr.

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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 884 312	1 794 612
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	120	121
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	131 040	131 040
	Hyror lokaler	51 600	46 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	116 721	91 365
	Hyror förbrukningsbaserad	940	0
	Övriga primära intäkter	13 753	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 198 486	2 063 938
	Hysesbortfall	-9 521	-7 575
	<i>Summa</i>	-9 521	-7 575
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 188 965	2 056 363
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	23 007
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	23 007
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-240 803	-222 338
	Snö och halk-bekämpning	-87 988	-100 556
	Reparationer	-114 776	-43 634
	Planerat underhåll	-48 813	0
	El	-41 178	-52 139
	Uppvärmning	-243 594	-240 505
	Vatten	-137 310	-113 170
	Sophämtning	-58 782	-48 717
	Fastighetsförsäkring	-47 628	-43 695
	Kabel-TV och bredband	-143 404	-132 418
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-65 490	-63 891
	Förvaltningsavtalskostnader	-119 719	-116 591
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 349 485	-1 177 654

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 488	0
	Administrationskostnader	-15 852	-17 314
	Extern revision	-13 500	-12 000
	Konsultkostnader	0	-20 250
	Medlemsavgifter	-20 700	-20 700
	Övriga förvaltningskostnader	-19 160	-11 489
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 701	-81 753
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 964	-80 064
	Revisionsarvode	-3 750	-3 000
	Övriga arvoden	-13 540	0
	Sociala avgifter	-25 311	-24 572
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-122 565	-107 636
Not 7	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	-132 449	-143 888
	Avskrivning på markanläggning	-12 498	-24 884
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-144 947	-168 772
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	121 663	54 914
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	121 663	54 914
Not 9	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	-55 555	-56 879
	Övriga räntekostnader	-953	-360
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-56 508	-57 239

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 162 466	10 162 466
	Ingående anskaffningsvärde mark	34 532	34 532
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	252 274	218 679
	Årets investeringar	0	33 595
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 449 272	10 449 272
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 645 104	-6 476 332
	Årets avskrivningar	-144 947	-168 772
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 790 051	-6 645 104
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 659 221	3 804 168
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	157 000	157 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	35 000	35 000
	<i>Summa</i>	23 592 000	23 592 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 727 000	5 727 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 727 000	5 727 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	126 226	126 226
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	126 226	126 226
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-126 226	-126 226
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-126 226	-126 226
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 003	5
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 003	5
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	344 093	431 540
	Övriga fordringar	34 253	33 567
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	378 346	465 108
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 965	166 464
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	160 965	166 464
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SBAB Placeringar	2 290 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 290 000	1 000 000
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB Företagskonto	1 557 672	2 065 455
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 557 672	2 065 455
Not 18	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	64 400	64 400
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	64 400	64 400
Not 19	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 488 344	1 067 157
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 488 344	1 067 157

Not 20	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

1 297 682

1 177 638

Summa Balanserat resultat

1 297 682

1 177 638

Not 21	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

565 422

541 231

Summa Årets resultat

565 422

541 231

Not 22	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Swedbank Hypotek

1,35%

2027-03-25

2 958 522

60 000

Swedbank Hypotek

1,26%

2026-05-25

1 177 867

40 800

4 136 389

100 800

Långfristig del

4 035 589

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 800

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

100 800

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

100 800

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

403 200

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,32%

Finns swap-avtal

Nej

Not 23	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

217 867

140 278

Summa Leverantörsskulder

217 867

140 278

Not 24	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

6 629

6 757

Summa Skatteskulder

6 629

6 757

Not 25	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	22 508	22 508
	Övriga kortfristiga skulder	13 675	10 803
	<i>Summa Övriga skulder</i>	36 183	33 311
Not 26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	180 530	169 504
	Upplupna räntekostnader	1 693	1 748
	Övriga upplupna kostnader	52 569	62 486
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	234 792	233 738

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 Stenungsund, org.nr. 753300-0357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svanen i Stenungsund för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Brf Svanen i Stenungsund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Krister Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

AXEL PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 10:56:11



KENT CHRISTIAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 07:47:48



ADAM HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 14:39:40



EVA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 08:02:36



ALFRED KARANZAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 09:01:34



JAN-KRISTER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 10:04:14



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:59:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JAN-KRISTER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 10:06:18



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:59:29



HSB – där möjligheterna bor