



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Svängen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svängen i Orust med säte i Orust org.nr. 716408-6949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Orust kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Röra-Ång 1:206	1982-10-12	1983
Röra-Ång 1:207	1982-10-12	1983

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3746
38	garageplatser	0
17	p-platser	0
<b>Totalt 98 objekt</b>		<b>3746</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 16 st 3 rok, 12 st 4 rok, 4 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Orust Henån GA:1	G:A	717906-2513	25,8 / 1504.9	Vägar och allmänna platser

#### Totalt 1 objekt

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Algeröd	Ordförande	2020-06-03
Christina Pavlovic	Ledamot	2019-05-27
June Karlsson	Ledamot	2019-05-27
Rikard Ståringe	Ledamot	2020-06-03
Annelie Dahl	Ledamot	2020-06-03
Tony Miltén	Ledamot	2020-06-03
Lottie Kullander	Ledamot	2016-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Algeröd, June Karlsson och Christina Pavlovic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och en budgetdag.

Firmatecknare har varit: Christina Pavlovic, Bengt Algeröd, Rikard Ståringe, Tony Miltén.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Berit Kjeldsen med Kerstin Van Lith som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingegärd Hilmersson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 29 medlemmar var av 21 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

2022-01-01 höjdes fasta avgiften för vatten/avlopp till 295 kr/mån/lgh.

2022-01-01 höjdes elpriset per/kWh till 1.50 kr.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

2023-01-01 höjdes fasta avgiften för vatten/avlopp till 310 kr/mån/lgh.

2023-01-01 höjdes elpriset per/kWh till 1.70 kr.

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 2022-09-28

**Under året har följande planerat underhåll genomförts:**

Armatyr har bytts på samtliga lyktstolar i föreningen efter reklamation för rostskador.

Vackra Tak och Fasader har utfört tvätt av samtliga fasader och mossbehandling av tak, ca 1000 löpmeter rötskadade fasadbräder har bytts ut.

Avstängningkran för inkommande vatten har bytts ut i samtliga lägenheter.

Ny trappa och trappräcke har ersatts på Rävекullestigen 9 pga av marksättningar.

Prefond har utfört reklamationer från fönsterrenovering 2021.

Ny orienteringstavla och förbudsskyltar har satts upp.

Takfönster har renoverats pga fukt- och rötskador på Rävекullestigen 2, 6, 23 och Strandängsstigen 3, 8.

Vi har under året sänkt kostnaderna (c:a 6 510:-/år) på renhållning genom att vi reducerat metall- och tidningskärl till endast ett utav våra soprum.

**Under året har följande investeringar gjorts**

Maskin och redskapsförrådets har uppdateras rejält under året då många redskap var slitna och gamla.

2 pannbyten har utförts under räkenskapsåret.

Ny dator och skrivare/kopiator har inhandlats till föreningen.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	381	363	362	359	385
Skuldsättning, kr/kvm	3 788	3 868	3 948	4 273	4 358
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	196	209	195	206	192
Driftskostnad, kr/kvm	403	393	374	388	375
Årsavgifter, kr/kvm	667	667	667	657	657
Totala intäkter, kr/kvm	879	873	830	861	867
Nettoomsättning, tkr	3 293	3 270	3 108	3 202	3 247
Resultat efter finansiella poster, tkr	164	-354	986	782	866
Soliditet, %	25	24	25	20	16

**Sparande:**

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.

**Skuldsättning:**

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.

**Räntekänslighet:**

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.

**Energikostnad:**

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.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	763 995	0	0	763 995
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	500 000	0	0	500 000
Underhållsfond, kr	2 796 014	0	54 478	2 850 492
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 060 009</b>	<b>0</b>	<b>54 478</b>	<b>4 114 487</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 010 825	-353 762	-54 478	602 585
Årets resultat, kr	-353 762	353 762	163 619	163 619
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>657 063</b>	<b>0</b>	<b>109 141</b>	<b>766 204</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 717 072</b>	<b>0</b>	<b>163 619</b>	<b>4 880 691</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 945 522 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	657 063
Årets resultat, kr	163 619
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	945 522
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>766 204</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>766 204</b>

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 293 403	3 269 573
Övriga rörelseintäkter	Not 2	109	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 293 512</b>	<b>3 269 573</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 264 919	-1 233 974
Underhållskostnader	Not 4	-945 522	-1 394 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 525	-238 247
Personalkostnader	Not 6	-146 822	-197 763
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-319 486	-319 486
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 921 274</b>	<b>-3 383 993</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>372 238</b>	<b>-114 420</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 683	6 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-223 302	-245 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 619</b>	<b>-239 343</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>163 619</b>	<b>-353 762</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 15 240 468	15 547 916
Inventarier	Not 12 27 042	39 082
	<u>15 267 510</u>	<u>15 586 998</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>15 268 010</b>	<b>15 587 498</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 0	3 624
Övriga fordringar	Not 15 1 304 763	1 169 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 89 281	90 773
	<u>1 394 044</u>	<u>1 264 206</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 3 000 000	2 950 000
Kassa och bank	24 379	24 818
Summa omsättningstillgångar	<b>4 418 422</b>	<b>4 239 024</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 686 432</b>	<b>19 826 522</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	763 995	763 995
Uppskrivningsfond	500 000	500 000
Underhållsfond	2 850 492	2 796 014
	<u>4 114 487</u>	<u>4 060 009</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	602 585	1 010 825
Årets resultat	163 619	-353 762
	<u>766 204</u>	<u>657 063</u>
Summa eget kapital	<b>4 880 692</b>	<b>4 717 072</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 8 766 292	14 190 850
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 424 558	300 000
Leverantörsskulder	132 522	131 686
Skatteskulder	17 010	30 584
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 5 228	22 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 460 131	433 380
	<u>6 039 449</u>	<u>918 600</u>
Summa skulder	<b>14 805 741</b>	<b>15 109 450</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>19 686 432</b>	<b>19 826 522</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 88 år.

Ombyggnad av garage och kvartersgård samt lekplatsen skrivs av med linjära avskrivningsplaner på 20 år. □  
Installation av enhetsmätning el skrivs av enligt en linjär plan på 10 år.  
IMD Energiförbättring skrivs av enligt linjär plan på 15 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Reservering och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 17 348 134 kr.

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 497 464	2 497 464
Hyror	143 800	152 900
Elintäkter	473 080	480 480
Vattenintäkter	179 061	138 729
	<b>3 293 405</b>	<b>3 269 573</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>107</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	36 582	39 642
Reparationer	41 077	20 974
El	522 562	595 902
Vatten	211 899	187 905
Sophämtning	80 158	44 839
Övriga avgifter	194 492	190 314
Förvaltningsarvoden	127 586	118 524
Övriga driftskostnader	50 564	35 874
	<b>1 264 919</b>	<b>1 233 974</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	1 368 614
VVS	315 815	25 909
Byggnad utvändigt	514 714	0
Markytor	114 993	0
	<b>945 522</b>	<b>1 394 523</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	204 075	204 075
Medlemsavgifter	21 900	21 900
Övriga externa kostnader	18 550	12 272
	<b>244 525</b>	<b>238 247</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sammanträdesersättningar	36 600	68 400
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	37 212	44 732
Sociala kostnader	30 510	42 131
	<b>146 822</b>	<b>197 763</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	294 463	294 463
Markanläggningar	12 983	12 983
Inventarier	12 040	12 040
	<b>319 486</b>	<b>319 486</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	36	0
Övriga ränteintäkter	14 647	6 034
	<b>14 683</b>	<b>6 034</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	223 299	244 002
Räntekostnader kortfristiga skulder	2	384
Övriga finansiella kostnader	1	991
	<b>223 302</b>	<b>245 377</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>163 619</b>	<b>-353 762</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
Disposition ur underhållsfond	945 522	1 394 523
Resultat efter underhållspåverkan	109 141	40 761

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 186 601	22 186 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 186 601	22 186 601
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 689 517	-7 395 054
Årets avskrivningar	-294 463	-294 463
Utgående avskrivningar	-7 983 980	-7 689 517
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>14 202 621</b>	<b>14 497 084</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	259 660	259 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 660	259 660
Ingående ackumulerade avskrivningar	-129 830	-116 847
Årets avskrivningar	-12 983	-12 983
Utgående avskrivningar	-142 813	-129 830
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>116 847</b>	<b>129 830</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>921 000</b>	<b>921 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>15 240 468</b>	<b>15 547 914</b>
Taxeringsvärde för Rör Äng 1:206 och 1:207		
Byggnad - bostäder	19 642 000	19 642 000
Mark - bostäder	7 568 000	7 568 000
Taxeringsvärde totalt	27 210 000	27 210 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	21 007 000	21 007 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	586 996	572 178
Årets investeringar	0	14 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	586 996	586 996
Ingående avskrivningar	-547 914	-535 874
Årets avskrivningar	-12 040	-12 040
Utgående avskrivningar	-559 954	-547 914
<b>Bokfört värde</b>	<b>27 042</b>	<b>39 082</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	0	3 624
	0	3 624
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 268 467	1 133 560
Skattekonto	36 296	36 249
	<b>1 304 763</b>	<b>1 169 809</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	80 759	90 198
Upplupna intäkter	8 522	575
	<b>89 281</b>	<b>90 773</b>

**Not 17 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-12-15	2023-12-15	12 mån	2,60%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-06-30	2023-06-30	12 mån	1,10%	650 000
HSB Göteborg HSB	2022-07-30	2023-07-30	12 mån	1,10%	650 000
HSB Göteborg HSB	2022-12-15	2023-06-15	6 mån	2,10%	700 000
					<b>3 000 000</b>

Fastränteplacering	3 000 000	2 950 000
	<b>3 000 000</b>	<b>2 950 000</b>

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21631841	1,38%	2025-05-09	3 966 292	100 000
SBAB	23344793	1,26%	2026-07-17	5 000 000	100 000
SBAB	23344807	1,98%	2023-09-08	5 224 558	100 000
				14 190 850	300 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	300 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	5 124 558
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 424 558

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 766 292**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 690 850

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	2 782	11 583
Arbetsgivaravgifter	2 446	11 367
	<b>5 228</b>	<b>22 950</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	36 863	37 633
Ovriga upplupna kostnader	164 734	137 472
Förutbetalda hyror och avgifter	258 534	258 275
	<b>460 131</b>	<b>433 380</b>

Orust

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Annelie Dahl

Bengt Algeröd

Christina Pavlovic

June Karlsson

Lottie Kullander

Rikard Ståringe

Tony Miltén

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

Berit Kjeldsen

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svängen i Orust, org.nr. 716408-6949

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svängen i Orust för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Svängen i Orust för räkenskapsåret 2022 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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.

Orust

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berit Kjeldsen  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Svängen i Orust signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT ALGERÖD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 09:11:54



**LOTTIE KULLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 09:27:56



**RIKARD STÄRINGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 13:20:12



**ANNELIE DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 06:13:09



**CHRISTINA PAVLOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 15:20:16



**JUNE KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 16:51:49



**TONY MILTÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 08:38:28



**BERIT KJELDEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:29:07



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:01:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Svängen i Orust signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BERIT KJELDEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 21:32:00



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

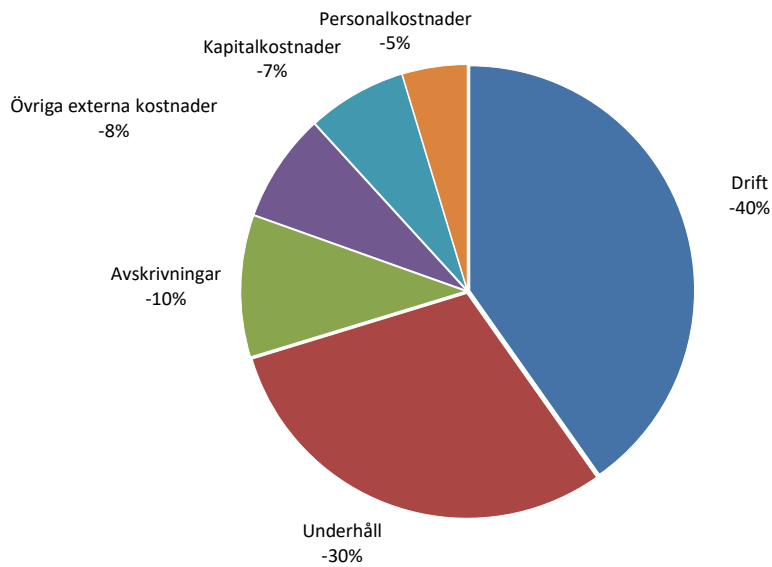
E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:02:12



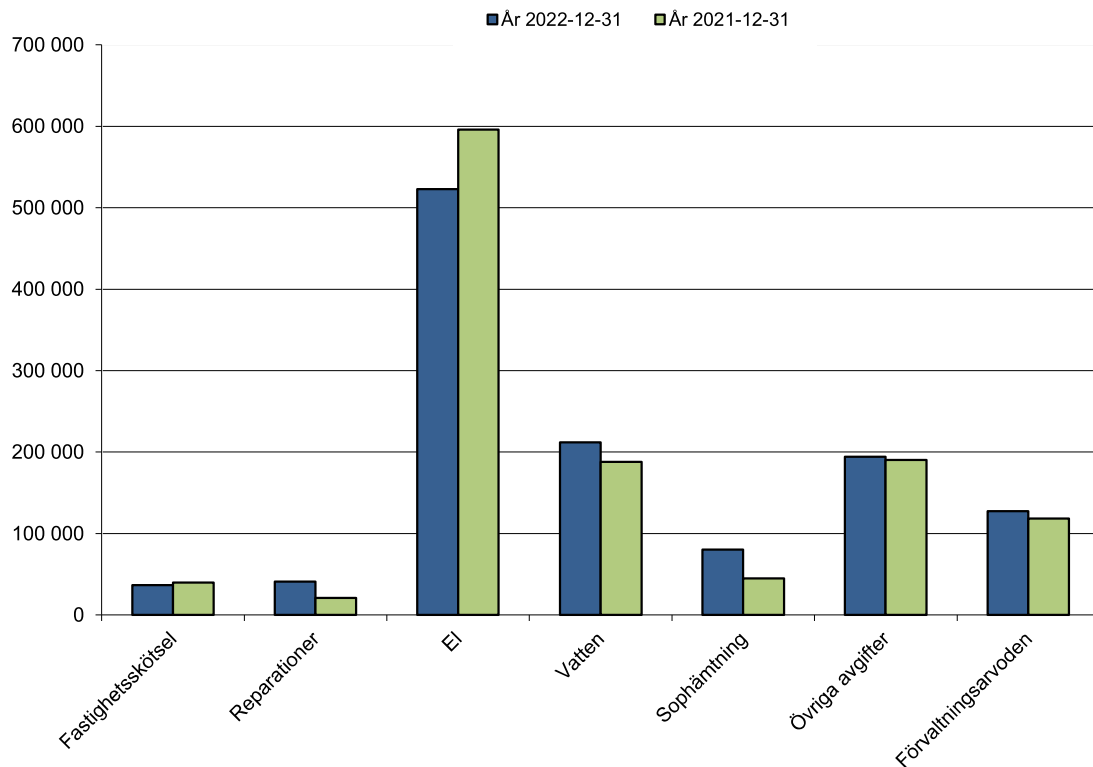




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## Mål och visioner

Styrelsen har en långsiktig vision av att upprätthålla en underhållsplan 10 år framåt. Underhåll av stentrappor och markytor kommer utföras där behov finns. Ståldörrar vid våra förråd och soprum ses över för underhåll. Byte av elmätare kommer utföras under våren 2023. Efter besiktning av vindar och farstukvistar på 2:or och 3:or kommer viss renovering behöva utföras, det uppdraget har Olsens Bygg fått. Styrelsen har anlitat konsult för att se vad ett stambyte skulle innebära för vår förening. Stambyte ligger planerat i underhållsplanen i början av 2030-talet.

Området och lägenheterna är attraktiva och efterfrågade och detta vill vi upprätthålla. Styrelsen försöker främja trygghet, trivsel och gemenskap i området. Föreningen har en god och stabil ekonomi och styrelsen arbetar med underhållet enligt underhållsplan samt efter behov. Föreningen arbetar utefter HSB-koden vilken innebär att det är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedning, syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka.

## Det goda boendet

Information har skickats ut kontinuerligt till alla medlemmar. Vi lägger också upp all information digitalt på Mitt HSB. På våra gemensamma arbetsdagar är vi glada att så många ställer upp, då detta håller ned våra kostnader. Det bjuds som vanligt på fika. Under dessa dagar skapar vi en god gemenskap och gör fint i vårt område. Trivselkommittén kommer att anordna vår- och höstfest. Vi har ett kalas framför oss, under året då föreningen firar 40 år.