



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Svängen i Orust

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Röra-Äng 1:206	1982-10-12	1983
Röra-Äng 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3746
38	garageplatser	0
17	p-platser	0

Totalt 98 objekt 3746

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
Barbro Göransson	Ledamot	2023-06-15
Rikard Stäringe	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: Rikard Stäringe, Tony Miltén och Annelie Dahl.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Pavlovic, Bengt Algeröd, Rikard Stäringe och Tony Miltén.

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), Anita Karlsson samt Katinka Meuller, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 28 medlemmar röstberättigade.

Extrastämma 2023-12-05, antagande/röstning av nya stadgar. På extrastämman deltog 31 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

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

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

2023-01-01 höjdes rörliga avgiften för vatten/avlopp till 17.20 kr/kbm/lgh.

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

2024-01-01 höjdes fasta avgiften för vatten/avlopp till 348 kr/mån/lgh.

2024-01-01 höjdes rörliga avgiften för vatten/avlopp till 22 kr/kbm/lgh.

2024-01-01 höjdes elpriset per/kWh till 1.80 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-18.

Räntan har stigit kraftigt under året och därför beslutade styrelsen att amortera 2 000 000 kr på ett av våra lån som låg för omskrivning.

Brf. Svängen har firat 40 år som föreningen detta gick av stapeln på Destination Bokenäset där det bjöds på en 3-rätters middag.

Byte av elmätare har utförts i våra tre mätstationer.

Farstutaket har bytts ut på Strandängsstigen 2.

Slipning och målning har utförts på alla plåtdörrar i föreningen.

Ventilationskåpor har satts upp på alla 2:or och 3:or över utgående ventiler.

Ny trappa och trappräcke har ersatts på Råvekullestigen 11 pga av marksättningar.

Prefond har utfört reklamationer från fönsterrenovering 2021.

Takfönster har renoverats pga fukt- och rötskador på Råvekullestigen 15 och 25.

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

Byte av 2 st cirkulationspumpar på Råvekullestigen 1 och Strandängsstigen 11 och 1 st värmepanna på Råvekullestigen 37.

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

Byte av betongtrappor och räcke.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	366	381	363	362	359
Skuldsättning, kr/kvm	3 187	3 788	3 868	3 948	4 273
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 187	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	198	196	209	195	206
Årsavgifter, kr/kvm	861	667	667	667	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	900	879	873	830	861
Nettoomsättning, tkr	3 373	3 293	3 270	3 108	3 202
Resultat efter finansiella poster, tkr	791	164	-354	986	782
Soliditet, %	31	25	24	25	20

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.

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 IMD el, IMD vatten.

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	763 995	0	0	763 995
Uppskrivningsfond, kr	500 000	0	0	500 000
Underhållsfond, kr	2 850 492	0	739 649	3 590 141
S:a bundet eget kapital, kr	4 114 487	0	739 649	4 854 136
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	602 585	163 619	-739 649	26 555
Årets resultat, kr	163 619	-163 619	791 009	791 009
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	766 204	0	51 360	817 564
S:a eget kapital, kr	4 880 691	0	791 009	5 671 700

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 260 351 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	766 204
Årets resultat, kr	791 009
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	260 351
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	817 564

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	817 564
------------------------------------	----------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 372 874	3 293 405
Övriga rörelseintäkter	Not 2	47	107
Summa rörelseintäkter		3 372 921	3 293 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 401 416	-1 264 919
Underhållskostnader	Not 4	-260 351	-945 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 694	-244 525
Personalkostnader	Not 6	-144 448	-146 822
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-319 486	-319 486
Summa rörelsekostnader		-2 399 395	-2 921 274
Rörelseresultat		973 526	372 238
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47 537	14 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-230 055	-223 302
Summa finansiella poster		-182 517	-208 619
Årets resultat	Not 10	791 009	163 619

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 14 933 022	15 240 468
Inventarier	Not 12 15 002	27 042
	14 948 024	15 267 510
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	14 948 524	15 268 010
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 14 976 356	1 304 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 88 245	89 281
	1 064 601	1 394 044
Kortfristiga placeringar	Not 16 2 200 000	3 000 000
Kassa och bank	6 238	24 379
Summa omsättningstillgångar	3 270 839	4 418 422
Summa tillgångar	18 219 363	19 686 432

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	763 995	763 995
Uppskrivningsfond	500 000	500 000
Underhållsfond	3 590 141	2 850 492
	<u>4 854 136</u>	<u>4 114 487</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	26 555	602 585
Årets resultat	791 009	163 619
	<u>817 564</u>	<u>766 204</u>
Summa eget kapital	5 671 700	4 880 692
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 11 632 957	8 766 292
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 306 668	5 424 558
Leverantörsskulder	130 676	132 522
Skatteskulder	0	17 010
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 13 557	5 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 463 805	460 131
	<u>914 706</u>	<u>6 039 449</u>
Summa skulder	12 547 663	14 805 741
Summa Eget kapital och skulder	18 219 363	19 686 432

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	791 009	163 619
Avskrivningar	319 486	319 486
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 110 495	483 105
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 209	5 069
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-6 853	-3 709
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 082 433	484 465
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 251 225	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 251 225	-300 000
Årets kassaflöde	-1 168 792	184 465
Likvida medel vid årets början	4 292 845	4 108 378
Likvida medel vid årets slut	3 124 053	4 292 845

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. Avsättning 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Hyror	148 300	143 800
Årsavgifter	2 547 348	2 497 464
Årsavgifter Elintäkter	493 892	473 080
Årsavgifter Vattenintäkter	183 334	179 061
	3 372 874	3 293 405
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	47	107
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	88 276	36 582
Reparationer	97 934	41 077
El	575 848	522 562
Vatten	165 756	211 899
Sophämtning	84 390	80 158
Övriga avgifter	198 784	194 492
Förvaltningsarvoden	132 409	127 586
Övriga driftskostnader	58 019	50 564
	1 401 416	1 264 919
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	48 698	315 815
El och tele	79 521	0
Byggnad utvändigt	88 382	514 714
Markytor	43 750	114 993
	260 351	945 522
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	204 075	204 075
Medlemsavgifter	21 900	21 900
Övriga externa kostnader	47 719	18 550
	273 694	244 525
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sammanträdesersättningar	37 800	36 600
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	34 585	37 212
Sociala kostnader	29 563	30 510
	144 448	146 822
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	294 463	294 463
Markanläggningar	12 983	12 983
Inventarier	12 040	12 040
	319 486	319 486
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	672	36
Övriga ränteintäkter	46 865	14 647
	47 537	14 683
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	229 907	223 299
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	2
Övriga finansiella kostnader	148	1
	230 055	223 302
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	791 009	163 619
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
Disposition ur underhållsfond	260 351	945 522
Resultat efter underhållspåverkan	51 360	109 141

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 186 601	22 186 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 186 601	22 186 601
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 983 980	-7 689 517
Årets avskrivningar	-294 463	-294 463
Utgående avskrivningar	-8 278 443	-7 983 980
Bokfört värde byggnader	13 908 158	14 202 621
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	259 660	259 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 660	259 660
Ingående ackumulerade avskrivningar	-142 813	-129 830
Årets avskrivningar	-12 983	-12 983
Utgående avskrivningar	-155 796	-142 813
Bokfört värde markanläggningar	103 864	116 847
Bokfört värde mark	921 000	921 000
Bokfört värde byggnader och mark	14 933 022	15 240 468
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
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	21 007 000	21 007 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	586 996	586 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	586 996	586 996
Ingående avskrivningar	-559 954	-547 914
Årets avskrivningar	-12 040	-12 040
Utgående avskrivningar	-571 994	-559 954
Bokfört värde	15 002	27 042
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	917 815	1 268 467
Skattefordringar	21 571	0
Skattekonto	36 970	36 296
	976 356	1 304 763

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	81 211	80 759
Upplupna intäkter	7 034	8 522
	88 245	89 281

Not 16 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-15	2024-02-15	3 mån	3,40%	600 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-15	2024-12-15	12 mån	3,75%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-11-15	2024-05-15	6 mån	3,60%	600 000
					2 200 000

Fastränteplacering	2 200 000	3 000 000
	2 200 000	3 000 000

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Orust Sparbank	8253073905	4,17%	2028-11-01	3 173 333	106 668
SBAB	21631841	1,38%	2025-05-09	3 866 292	100 000
SBAB	23344793	1,26%	2026-07-17	4 900 000	100 000
				11 939 625	306 668

Nästa års amortering beräknas uppgå till	306 668
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	306 668

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 632 957**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 406 285

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	7 295	2 782
Arbetsgivaravgifter	6 262	2 446
	13 557	5 228

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	41 237	36 863
Övriga upplupna kostnader	152 442	164 734
Förutbetalda hyror och avgifter	270 126	258 534
	463 805	460 131

Orust

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Annelie Dahl

Barbro Göransson

Bengt Algeröd

Christina Pavlovic

Lottie Kullander

Rikard Stäring

Tony Miltén

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

Berit Kjeldsen

Av föreningen vald revisor

Emil Persson

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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 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 Bostadsrättsförening Svängen i Orust för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Orust

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berit Kjeldsen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-02-07 kl. 22:10:28



BARBRO GÖRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 20:59:28



LOTTIE KULLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 08:40:32



RIKARD STÄRINGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 05:25:31



ANNELIE DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 20:29:01



CHRISTINA PAVLOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 21:17:28



TONY MILTÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 20:28:46



BERIT KJELDSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 14:11:05



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 17:17:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BERIT KJELDSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 14:15:50



EMIL PERSSON

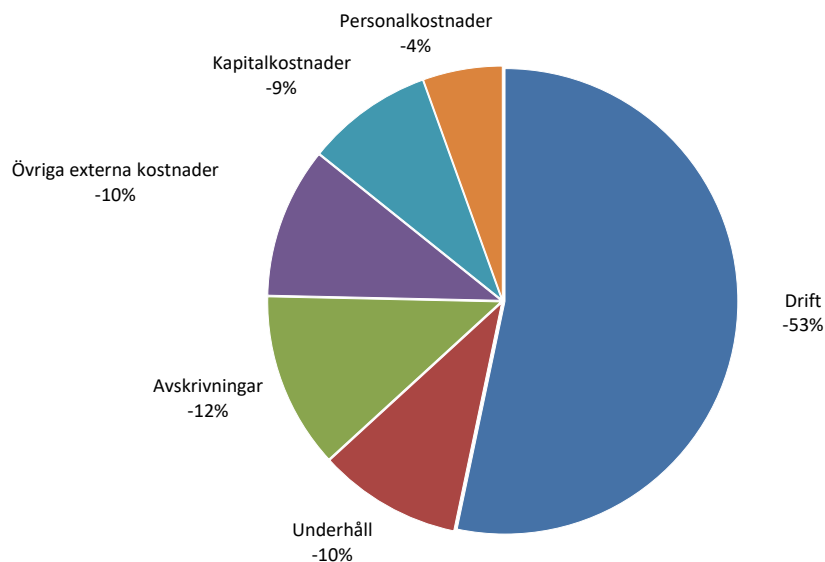
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 17:16:55

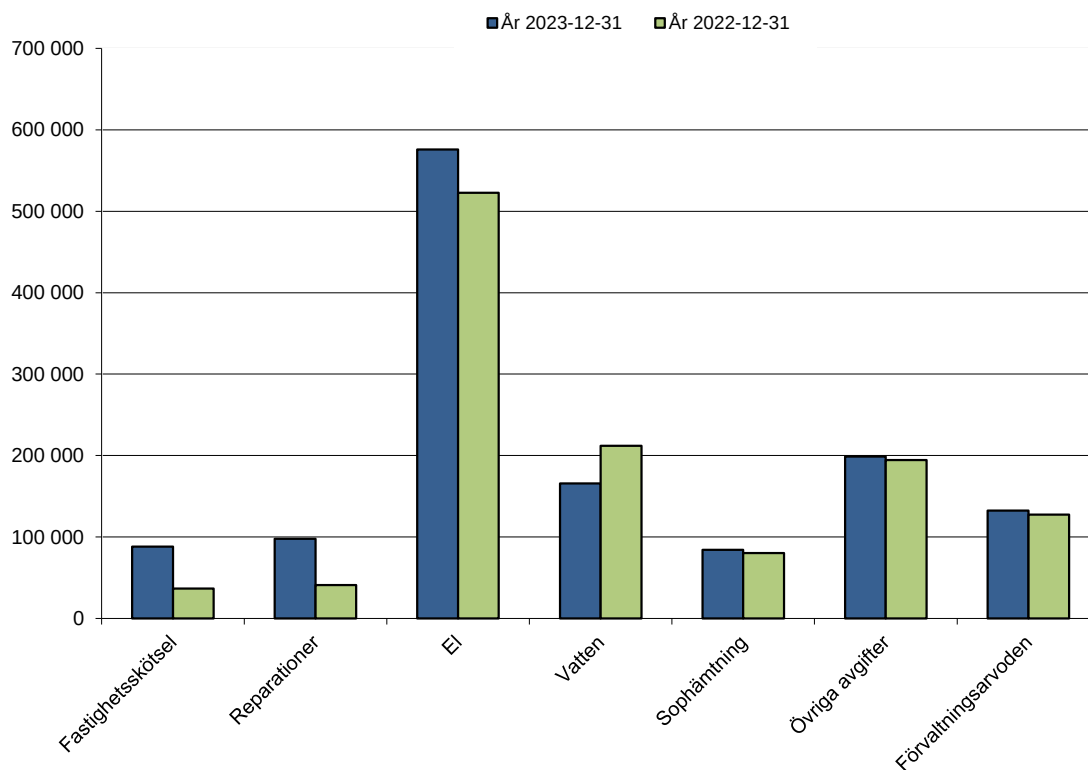


HSB – där möjligheterna bor

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. 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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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