



Årsredovisning 2025

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 2025

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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar 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 Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 746
38	garageplatser	456
17	p-platser	0
Totalt 98 objekt		4 202

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



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
Annelie Dahl	Ledamot	2020-06-03
Tony Miltén	Ledamot	2020-06-03
Lottie Kullander	Ledamot	2016-05-21
Linnea Stjernholm	Ledamot	2024-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tony Miltén, Annelie Dahl och Linnea Stjernholm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Pavlovic, Bengt Algeröd, Tony Miltén och Linnea Stjernholm.

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 2025-05-27. På stämman deltog 29 medlemmar varav 25 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-01.

- Installation av ventilationsdon i samtliga kök
- Två trappor och räcke har bytts på Strandängsstigen 4 och 6
- Byte av p-platsbräder
- Byte av p-platsnummerskyltar
- Byte av p-platsskyltar
- Service + byte av slitagedelar på tvättmaskin och diskmaskin i Kvartersgården
- Byte av värmepanna Strandängsstigen 9

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

- Byte av betongtrappor och räcke.
- Tvätt och målning av fasad.
- Takomläggning.
-

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	397	402	326	381	363
Skuldsättning, kr/kvm	2 695	2 768	2 841	3 788	3 868
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 024	3 105	3 187	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	6	6
Energikostnad, kr/kvm	218	187	176	196	209
Årsavgifter, kr/kvm	974	922	861	667	667
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	908	858	803	879	873
Nettoomsättning, tkr	3 804	3 607	3 607	3 293	3 270
Resultat efter finansiella poster, tkr	956	934	791	164	-354
Soliditet, %	39	35	31	25	24

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	763 995	0	0	763 995
Uppskrivningsfond, kr	500 000	0	0	500 000
Underhållsfond, kr	4 364 643	0	896 340	5 260 983
S:a bundet eget kapital, kr	5 628 638	0	896 340	6 524 978
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	43 062	933 942	-896 340	80 664
Årets resultat, kr	933 942	-933 942	955 985	955 985
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	977 004	0	59 645	1 036 649
S:a eget kapital, kr	6 605 642	0	955 985	7 561 627

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 403 660 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	977 004
Årets resultat, kr	955 985
Reservation till underhållsfond, kr	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	403 660
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 036 649

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 036 649
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 804 227	3 606 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 818	0
Summa Rörelseintäkter		3 815 044	3 606 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 135 586	-1 980 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 203	-73 896
Personalkostnader	Not 6	-138 388	-142 097
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-310 410	-319 486
Summa Rörelsekostnader		-2 652 587	-2 516 451
Rörelseresultat		1 162 457	1 090 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	73 548	88 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-280 019	-244 448
Summa Finansiella poster		-206 472	-156 257
Resultat efter finansiella poster		955 985	933 942
Resultat före skatt		955 985	933 942
Årets resultat		955 985	933 942

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	14 318 130	14 625 576
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	2 962
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 318 130	14 628 538
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		14 318 630	14 629 038

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 336 488	1 002 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	115 047	116 598
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 451 535	1 118 689
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 800 000	3 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 800 000	3 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 387	5 463
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 387	5 463
Summa Omsättningstillgångar		5 261 922	4 324 152
Summa Tillgångar		19 580 552	18 953 190



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	763 995	763 995
Uppskrivningsfond	500 000	500 000
Fond för yttre underhåll	5 260 983	4 364 643
Summa Bundet eget kapital	6 524 978	5 628 638

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	80 664	43 062
Årets resultat	955 985	933 942
Summa Fritt eget kapital	1 036 649	977 004

Summa Eget kapital	7 561 627	6 605 642
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 419 621	7 659 997
Summa Långfristiga skulder		6 419 621	7 659 997

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 906 668	3 972 960
Leverantörsskulder		160 858	172 289
Skatteskulder		38 278	37 354
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	19 771	62 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	473 728	442 823
Summa Kortfristiga skulder		5 599 303	4 687 551

Summa Skulder		12 018 924	12 347 548
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		19 580 552	18 953 190
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 162 457	1 090 198
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	310 410	319 486
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	310 410	319 486
Erhållen ränta	64 414	76 172
Erlagd ränta	-270 262	-245 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 267 018	1 240 227
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 786	-36 325
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-31 713	107 735
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-5 927	71 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 261 092	1 311 637
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-306 668	-306 668
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-306 668	-306 668
Årets kassaflöde	954 421	1 004 969
Likvida medel vid årets början	4 129 022	3 124 053
Likvida medel vid årets slut	5 083 444	4 129 022



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:	10-88 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	17 348 134 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 781 768	2 674 680
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	868 635	777 930
	Hyror garage och parkeringsplatser	157 200	157 500
	Övriga primära intäkter	2 424	1 139
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 810 027	3 611 249
	Hysesbortfall	-5 800	-4 600
	<i>Summa</i>	-5 800	-4 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 804 227	3 606 649
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 818	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 818	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-160 777	-151 767
	Snö och halk-bekämpning	0	-3 719
	Reparationer	-92 215	-59 946
	Planerat underhåll	-403 660	-435 498
	El	-666 029	-589 018
	Vatten	-250 666	-197 530
	Sophämtning	-126 219	-107 972
	Fastighetsförsäkring	-29 967	-22 703
	Kabel-TV och bredband	-111 784	-116 810
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-241 380	-243 120
	Övriga driftkostnader	-52 890	-52 890
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 135 586	-1 980 972

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 072	0
	Administrationskostnader	-6 477	-14 440
	Extern revision	-15 500	-13 125
	Medlemsavgifter	-21 900	-21 900
	Föreningsverksamhet	-22 254	-21 930
	Övriga förvaltningskostnader	0	-2 500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 203	-73 896
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-73 000	-78 400
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-29 338	-33 332
	Löner och övriga ersättningar	-5 986	0
	Sociala avgifter	-27 564	-27 865
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-138 388	-142 097
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-294 463	-294 463
	Avskrivning på markanläggning	-12 983	-12 983
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 964	-12 040
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-310 410	-319 486
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	72 497	88 698
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 051	-507
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	73 548	88 191

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-279 104	-243 583
	Övriga räntekostnader	-915	-865
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-280 019	-244 448
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 186 601	22 186 601
	Ingående anskaffningsvärde mark	921 000	921 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	259 660	259 660
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 367 261	23 367 261
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 741 685	-8 434 239
	Årets avskrivningar	-307 446	-307 446
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 049 131	-8 741 685
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 318 130	14 625 576
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 322 000	21 322 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 094 000	11 094 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	32 416 000	32 416 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 007 000	21 007 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 007 000	21 007 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	586 996	586 996
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	586 996	586 996
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-584 034	-571 994
	Årets avskrivningar	-2 962	-12 040
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-586 996	-584 034
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	2 962
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 273 057	923 559
	Övriga fordringar	63 431	78 532
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 336 488	1 002 091
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	30 874	29 967
	Upplupna ränteintäkter	21 153	12 019
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 020	74 612
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	115 047	116 598

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Orust Sparbank	4,17%	2028-11-01	2 959 997	106 668
SBAB	3,17%	2027-03-15	3 666 292	100 000
SBAB	1,26%	2026-07-17	4 700 000	100 000
			11 326 289	306 668
Långfristig del			6 419 621	
Nästa års amortering av långfristig skuld			206 668	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 700 000	
Kortfristig del			4 906 668	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			306 668	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 226 672	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,64%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	19 278	61 632
Övriga kortfristiga skulder	493	493
<i>Summa Övriga skulder</i>	19 771	62 125

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	303 237	283 793
Upplupna räntekostnader	49 812	40 055
Övriga upplupna kostnader	120 679	118 975
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	473 728	442 823

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-07.

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 2025.

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 2025 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 Bostadsrättsförening Svängen i Orust för räkenskapsåret 2025 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berit Kjeldsen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Svängen i Orust signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574643790**

Bengt Algeröd

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:12:07



Barbro Göransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:43:32



Lottie Kullander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:18:35



Annelie Dahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:11:07



Ingeborg Christina Pavlovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:21:24



Linnea Stjernholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:08:06



Tony Miltén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:16:34



Berit Margareta Kjeldsen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 22:32:15



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:46:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Svängen i Orust signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574870918**

Berit Margareta Kjeldsen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 22:27:59



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:46:35



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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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