

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Svanen i Landskrona

769609-0864

Räkenskapsåret

2024



STYRELSEN FÖR Svanen i Landskrona

Org. nr: 769609-0864

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 401 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Styrelsen strävar efter ett högt sparande för framtida och oförutsedda utgifter.

	Investeringsbehov 298 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt och nuvarande plan sträcker sig från 2025 till 2074. Inga större kostnader föreligger för 2025 och 2026

	Skuldsättning 8262 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Styrelsens lån (3 st) villkorsändras under 2024, 2025 och 2026

	Räntekänslighet 9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	-------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen höjde årsavgiften från januari 2024 för att ta höjd på den högre låneräntan vid villkorsändringen i sep. 2024

	Energikostnad 184 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Styrelsen ser att elförbrukningen minskar för fastigheten då LED-belysning har investerats (Medlemmar har egen avläsning)
Fjärrvärmekostnaden kan föreningen inte påverka.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken

	Årsavgift 915 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att årsavgifterna täcker föreningens nuvarande behov.

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svanen i Landskrona får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2002. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Svanen 11, Stora Strandgatan 6 A-B i Landskrona. Föreningen äger fastigheten som består av 19 lägenheter med en total boyta av 1 576 kvm, 16 garageplatser samt fristående soprum och grönytor. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 1/8-2023. Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2024.

Styrelse under verksamhetsåret		Vald år
Ordförande	Tommy Prah	2024 (1 år)
Sekreterare	Christina Larsson	2024 (2 år)
Ledamot	Bengt Nilsson	2024 (2 år)
Ledamot	Ulf Kilcewskis	2024 (1 år)
Ledamot	Magnus Leonardson	2024 (1 år)
Suppleant	Fredrik Rissanen	2024 (1 år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordföranden Tommy Prah, ledamöterna Ulf Kilcewskis, Magnus Leonardson samt suppleanten Fredrik Rissanen.

Styrelsen har haft 13 st. sammanträden under året (inklusive konstituerande möte).

Firmatecknare är Tommy Prah, Bengt Nilsson, Ulf Kilcewskis och Magnus Leonardson två (2) i förening.

LP TP BN
MN CL

B

Revisor har varit KPMG AB i Helsingborg med Per Jacobsson som huvudansvarig revisor.

Valberedningen under året.

Vald år

Ordförande Jonas Karlströmer

2024 (1 år)

Ledamot Jan Fransson

2024 (1 år)

Föreningen har inga anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 57 300 kronor.

Till valberedningen har sammanlagt utbetalats 1 500 kronor per ledamot.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll:

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Bytt ut trafiksignallampan som indikerar in- och utfart från garaget för att göra utfarten säkrare.

Dragit ny elkabel från el centralen till reläet i cykelrummet. Reläet styr dräneringspump och nivågivare. Felkopplat från byggstarten.

Spolning av samtliga rör för dagvattenanslutna brunnar för att hindra framtida översvämningar.

Bytt ut defekt dräneringspump, denna håller grundvattnet på rätt nivå under bottenplattan.

Besiktning av Anticimex gällande trygghetspaketet. (sker vart 3:e år)

Avtal tecknat med ny städfirma.

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen för perioden 2025 till 2072.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen undersöker om framtida solcellsanläggning kan vara genomförbart för vår förening.

Framtida underhåll:

Inga större och kostsamma arbeten skall utföras enligt underhållsplanen för 2025.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna inför 2024 med 4% på grund av höjda låneräntor.

Årsavgifterna har uppgått till i genomsnitt 915 kr/kvm bostadslägenhetsyta,

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 021 440 kr. Under året 2024 har föreningen amorterat av totalt 523 756 kr på våra samtliga tre (3) lån.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna på våra lån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 30. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 30, varav 19 röstberättigade.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett, varav en intern.

UK TP BN
UMM Cd
B

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 557	1 509	1 504	1 502	1 501
Resultat efter avskrivningar	465	449	242	543	482
Årets resultat	302	306	80	365	290
Eget kapital	24 411	24 111	23 805	23 725	23 360
Balansomslutning	37 709	37 927	38 129	38 576	38 751
Soliditet (%)	65	64	62	62	60
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	915	759	759	759	759
Fond för yttre underhåll	1 508	1 296	1 392	1 151	997
Årsavgifter/kvm	915	759	759	759	759
Energikostnad/kvm	184	166	166	174	161
Skuld/kvm (total yta)	8 262	8 595	8 927	9 259	9 565
Skuld/kvm (bostadsyta)	8 262	8 595	8 927	9 259	9 565
Sparande /kvm (total yta)	401	462	461	458	468
Räntekänslighet (%)	10	11	12	12	13
Årsavgifternas andel i %	80	79	80	80	80
Investeringsbehov	298	262	290	256	253

*El ingår inte

Nyckeltalsdefinitioner

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

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

UK TP BN
UWV CL
B

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 årsavgiften ingår vatten, värme och renhållning.

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 500 000	1 344 104	961 067	305 922	24 111 093
Disposition av föregående års resultat:		163 576	142 346	-305 922	0
Årets resultat				300 350	300 350
Belopp vid årets utgång	21 500 000	1 507 680	1 103 413	300 350	24 411 443

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 103 412
årets vinst	300 350
	1 403 762

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-7 856
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	280 562
i ny räkning överföres	1 131 056
	1 403 762

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

UK TPB
U/BA CL
B

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 556 862	1 509 269
Övriga rörelseintäkter	3	-4	11 193
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 556 858	1 520 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-573 080	-596 167
Övriga externa kostnader	5	-118 944	-81 756
Personalkostnader	6	-69 754	-61 781
Avskrivningar		-331 671	-331 671
Summa rörelsekostnader		-1 093 449	-1 071 375
Rörelseresultat		463 409	449 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 594	16 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-180 653	-159 854
Summa finansiella poster		-163 059	-143 165
Resultat efter finansiella poster		300 350	305 922
Resultat före skatt		300 350	305 922
Årets resultat		300 350	305 922

UK TPB
WHR CL
B

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

36 293 832

36 625 503

Summa materiella anläggningstillgångar

36 293 832

36 625 503

Summa anläggningstillgångar

36 293 832

36 625 503

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

1 367 111

757 192

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

48 147

44 789

Summa kortfristiga fordringar

1 415 258

801 981

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0

500 000

Summa kortfristiga placeringar

0

500 000

Summa omsättningstillgångar

1 415 258

1 301 981

SUMMA TILLGÅNGAR

37 709 090

37 927 484

UK TP BV
UK CK
B

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 500 000

21 500 000

Fond för yttre underhåll

1 507 680

1 344 104

Summa bundet eget kapital

23 007 680

22 844 104

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 103 412

961 067

Årets resultat

300 350

305 922

Summa fritt eget kapital

1 403 762

1 266 989

Summa eget kapital

24 411 442

24 111 093

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

2 800 000

9 305 000

Summa långfristiga skulder

2 800 000

9 305 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

10 221 440

4 240 196

Leverantörsskulder

61 225

56 510

Skatteskulder

1 875

2 601

Övriga skulder

13

28 141

23 529

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

184 967

188 555

Summa kortfristiga skulder

10 497 648

4 511 391

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 709 090

37 927 484

UK TP BV
elbpr CL

8

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

300 350

305 922

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

331 671

331 671

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

632 021

637 593

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 325

-7 377

Förändring av leverantörsskulder

4 715

3 184

Förändring av kortfristiga skulder

297

13 196

Kassaflöde från den löpande verksamheten

635 708

646 596

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-523 756

-523 756

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-523 756

-523 756

Årets kassaflöde

111 952

122 840

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 254 749

1 131 908

Likvida medel vid årets slut

1 366 701

1 254 748

UK TPB
LWN CA

B

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	120 År
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 630 kr per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.
Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

LR P Bu
VBN Q J

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår värme och renhållning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 243 860	1 196 052
Överlåtelseavgift	2 866	5 252
Pantförskrivningsavgift	573	2 625
Hysesintäkter garage, ej moms	111 936	107 712
Varmvatten ej moms	197 628	197 628
	1 556 863	1 509 269

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	1 240
Öresavrundning	-4	-6
Erhållna bidrag	0	9 959
	-4	11 193

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Snörenhållning	15 026	11 834
Fastighetsskötsel, grundavtal	19 479	46 990
Serviceavtal	17 115	16 565
Löpande UH bostäder	53 115	52 734
Planerat uh bostäder	7 856	88 968
Elavgifter för drivkraft och belysning	38 264	39 315
Uppvärmning, fjärrvärme	165 042	165 193
Vatten och avlopp / VA	87 082	56 591
Sophämtning, avfall, renhållning	23 564	20 067
Fastighetsförsäkringar	15 738	13 588
TV	44 348	36 825
Fastighetsskatt	30 970	30 191
Övriga försäkringar	7 917	7 635
Städ	47 564	4 950
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	0	4 722
	573 080	596 168

UK TP BN
Mon CL
S

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	1 399	7 059
Förbrukningsmaterial	3 550	755
IT-kostnader	1 909	1 742
Postbefordran	62	0
Revisionsarvoden	34 875	1 300
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	46 328	44 244
Överlåtelseavgift	2 865	4 936
Pantförskrivningsavgift	572	2 626
Övriga förvaltningskostnader	0	594
Konsultarvoden	4 875	544
Bankkostnader	1 370	2 270
Föreningsstämma/styrelsemöte	4 705	473
Föreningsverksamhet	6 759	8 663
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	209
Kontorsmateriel och trycksaker	1 842	2 341
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	550
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	3 732	3 450
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	2 100	0
Utbildning, kurser och konferenser	2 000	0
	118 943	81 756

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Valberedningsarvode	1 500	1 500
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala avgifter	10 954	7 781
Summa	69 754	61 781

Not 7 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter avräkning HSB	894	701
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	16 666	15 917
Skattefria ränteintäkter	34	71
	17 594	16 689

Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader på bankkulder	180 630	159 843
Kostnadsränta för skatter och avgifter	23	11
	180 653	159 854

UK TP BV
MON CL B

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 400 000	38 400 000
Mark	1 800 000	1 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 200 000	40 200 000
Ingående avskrivningar	-3 574 497	-3 242 825
Årets avskrivningar	-331 672	-331 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 906 169	-3 574 497
Utgående redovisat värde	36 293 831	36 625 503
Taxeringsvärden byggnader	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	31 600 000	31 600 000

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	409	2 443
Avräkningskonto HSB	1 366 702	754 749
	1 367 111	757 192

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	16 219	15 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 927	25 384
Upplupna ränteintäkter	0	3 667
	48 146	44 789

UK TP BN
KAM CL B

Not 12 Övriga skulder kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 523 756 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 10 402 660 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

Lån	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank 2857745968	2026-04-24	1,00 %	2 960 000	3 120 000
Swedbank 2952243497	2025-01-24	1,25 %	6 345 000	6 525 000
Swedbank 2855549032	2025-03-28	3,138 %	3 716 000	3 900 196
Varav kortfristig del			10 221 440	4 240 196
			2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år			10 221 440	4 240 196
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år			2 800 000	9 305 000
Summa			13 021 440	13 545 196

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	17 187	15 748
Lagstadgade sociala avgifter	10 954	7 781
	28 141	23 529

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	126 156	129 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 711	42 704
Upplupna räntekostnader	15 099	14 899
Upplupna arvoden	3 000	1 500
	184 966	188 555

UK TP BV
WAB CL
B

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastighet	20 149 160	20 149 160
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	20 149 160	20 149 160

Not 17 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

LK TP BV
man CL
B

Landskrona den 26 / 3 2025



Tommy Prahl
Ordförande

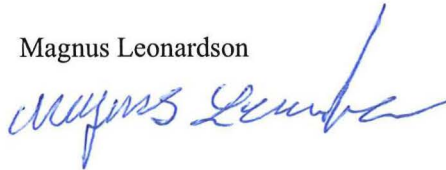


Ulf Kilcewskis



Christina Larsson

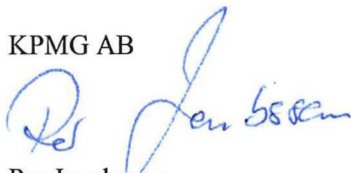
Magnus Leonardson



Bengt Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3- 2025

KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svanen i Landskrona, org. nr 769609-0864

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svanen i Landskrona för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svanen i Landskrona för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 granskningssåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

2025-03-28

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor