



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svanen i Abbekås med säte i Skurup org.nr. 769632-6029 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skurup kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skurup Örmölla 37:20		2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 280
Totalt 24 objekt		2 280

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Cecilia Thorén	Ordförande
Pekka Penttinen	Ledamot
Sanny Runesson	Ledamot
Eva Lindell	Ledamot
Mats Dahlman	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Thorén, Pekka Penttinen, Sanny Runesson och Eva Lindell.

Revisor har varit: Alexandra Ong, BoRevision i Sverige AB, extern revisor, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ulf Klarén och Marita Dahlman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Förutom de ordinarie punkterna beslutade stämman att tillsätta en valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-09-22.

Underhåll under året:

Målning av samtliga hus, förråd och trädetaljer.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	348	189	330	336	331
Skuldsättning, kr/kvm	11 678	11 809	11 941	12 072	12 204
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 678	11 809	11 941	12 072	12 204
Räntekänslighet, %	19	19	21	21	21
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	625	625	568	568	568
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	100	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	628	630	568	576	571
Nettoomsättning, tkr	1 430	1 436	1 296	1 300	1 296
Resultat efter finansiella poster, tkr	-436	-104	218	231	220
Soliditet, %	61	61	60	60	60

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på underhåll av fastigheten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 74 851 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 348 kr/m².

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgiften oförändrad för 2026.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	40 680 000	0	0	40 680 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 003 000	0	-441 000	1 562 000
S:a bundet eget kapital, kr	42 683 000	0	-441 000	42 242 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-818 865	-103 613	441 000	-481 479
Årets resultat, kr	-103 613	103 613	-436 321	-436 321
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-922 478	0	4 679	-917 800
S:a eget kapital, kr	41 760 522	0	-436 321	41 324 200

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 254 000 kr samt ianspråktagande skett med 695 000 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	-922 479
Årets resultat, kr	-436 321
Reservation till underhållsfond, kr	-254 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	695 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-917 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-917 800

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

Resultaträkning

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 429 693	1 435 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 220	0
Summa Rörelseintäkter		1 431 913	1 435 622

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-816 804	-204 543
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 890	-57 772
Personalkostnader	Not 6	-14 307	-15 366
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-534 959	-534 959
Summa Rörelsekostnader		-1 397 959	-812 639

Rörelseresultat

	33 954	622 982
--	---------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 774	44 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 048	-771 458
Summa Finansiella poster		-470 275	-726 596

Resultat efter finansiella poster

	-436 321	-103 613
--	-----------------	-----------------

Resultat före skatt

	-436 321	-103 613
--	-----------------	-----------------

Årets resultat

	-436 321	-103 613
--	-----------------	-----------------

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	66 467 806	67 002 765
Summa Materiella anläggningstillgångar		66 467 806	67 002 765
Summa Anläggningstillgångar		66 467 806	67 002 765

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 950	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	14 490	14 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	10 572	5 349
Summa Kortfristiga fordringar		30 012	19 674

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 374 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 374 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	235 933	1 835 081
Summa Kassa och bank		235 933	1 835 081
Summa Omsättningstillgångar		1 639 944	1 854 755

Summa Tillgångar		68 107 750	68 857 520
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	40 680 000	40 680 000
Fond för yttre underhåll	1 562 000	2 003 000
Summa Bundet eget kapital	42 242 000	42 683 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-481 479	-818 865
Årets resultat	-436 321	-103 613
Summa Ansamlad förlust	-917 800	-922 479

Summa Eget kapital

41 324 200 41 760 521

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	13 600 000
Summa Långfristiga skulder	0	13 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 625 000	13 325 000
Leverantörsskulder		6 015	24 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	152 535	147 128
Summa Kortfristiga skulder		26 783 550	13 496 999

Summa Skulder

26 783 550 27 096 999

Summa Eget kapital och skulder

68 107 750 68 857 520



Kassaflödesanalys

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	33 954	622 982
-----------------	--------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	534 959	534 959
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	534 959	534 959
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	23 713	52 498
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-498 518	-774 379
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	94 107	436 061
--	---------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 277	-745
--	--------	------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-13 979	21 303
---	---------	--------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-19 256	20 558
--	----------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	74 851	456 619
--	---------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-300 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-225 149	156 619
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 835 081	1 678 463
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 609 933	1 835 081
-------------------------------------	------------------	------------------

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:	100 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.

Uppskjuten skatteskuld

Med anledning av att föreningens förvärv innefattar en s.k. underprisöverlåtelse uppstår en latent skatteskuld som värderas till 0 kr. Det skall noteras att den latent skatteskulden inte kan komma att aktualiseras annat än om föreningen säljer den förvärvade fastigheten.

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.

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). Vatten, värme och el ingår inte i årsavgifter.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 425 600	1 425 600
	Övriga primära intäkter	4 093	10 022
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 429 693	1 435 622
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 429 693	1 435 622
Not 3		2025-01-01	2024-01-01
	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 220	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 220	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-72 175	-118 601
	Reparationer	-27 745	-65 004
	Planerat underhåll	-695 000	0
	Fastighetsförsäkring	-21 884	-20 938
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-816 804	-204 543
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-9 220	-12 436
	Extern revision	-17 250	-16 750
	Konsultkostnader	0	-18 750
	Föreningsverksamhet	-450	-1 530
	Övriga förvaltningskostnader	-4 970	-8 306
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-31 890	-57 772
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-12 500	-12 500
	Sociala avgifter	-1 807	-2 866
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-14 307	-15 366
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-534 959	-534 959
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-534 959	-534 959

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 495 934	53 495 934
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 984 066	16 984 066
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	70 480 000	70 480 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 477 235	-2 942 276
	Årets avskrivningar	-534 959	-534 959
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 012 194	-3 477 235
	<i>Utgående redovisat värde</i>	66 467 806	67 002 765
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 496 000	29 496 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 896 000	12 896 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	42 392 000	42 392 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 000 000	30 000 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	14 490	14 325
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	14 490	14 325
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	5 511	5 349
	Upplupna ränteintäkter	5 061	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	10 572	5 349

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar Sparbanken Skåne

1 374 000

0

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 374 000****0**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparbanken Skåne

235 933

1 835 081

*Summa Kassa och bank***235 933****1 835 081**

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,65%	2026-12-30	13 600 000	200 000
Danske Bank	2,57%	2026-12-30	13 025 000	100 000
			26 625 000	300 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

26 625 000

Kortfristig del

26 625 000

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

118 800

114 423

Upplupna räntekostnader

1 920

1 390

Övriga upplupna kostnader

31 815

31 315

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***152 535****147 128**

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 klart 2026-04-28.