

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Tvålfabriken
i Landskrona
Org nr: 769638-0836



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Tvålfabriken i Landskrona får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-11-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-11.

Föreningen har sitt säte i Landskrona kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Intäkterna är lägre och de största skillnaderna är att 2023 medgav regelverk elstöd vilket inte längre var möjligt under 2024.

Kostnaderna har ökat vilket bl a hänförs till flera olika besiktningar och revisioner. I januari utfördes garantibesiktning av PEAB då Brf tog extern hjälp för att bistå under besiktning. Under hösten genomfördes en obligatorisk ventilations kontroll (OVK) samt en obligatorisk radonmätning efter beslut från Landskrona Stad.

Specificerat har driftkostnaderna minskat jämfört med föregående år beroende på återförd fastighetsskatt (som bokförts felaktigt 2023), samt minskade kostnader för sophantering och förvaltningsarvode drift, samt utebliven kostnad för övriga köpta tjänster. Å andra sidan har övriga externa kostnader ökat och det beror främst på högre förvaltningsarvode administration och städkostnader samt ovan nämnda konsultarvoden. Det kan föreligga klassificeringsskillnader mellan hur SBC och Riksbyggen konterar driftkostnader och övriga externa kostnader, men totalt är driftkostnader tillsammans med externa kostnader ca 71tkr högre 2024 än 2023.

Vidare, enligt avtal, har fram till 2023 föreningen krediterats kostnader för de parkeringsplatser som inte har utnyttjats. Avtalet som styrde krediteringen löpte ut 2023 varför motsvarande kreditering inte skett 2024. Lånekostnad för 2024 var avsevärt högre än 2023. Dels därför att lån som skrevs om hösten 2023 till höjd ränta belastade hela 2024, dels därför att ytterligare ett lån skrevs om hösten 2024 till högre ränta än tidigare. Räntekostnaderna har ökat med 48 tkr från 2023 till 2024.

För kommande år, 2025, ser vi mindre kostnader än 2024. Vi räknar med färre besiktningar. Vi är i en process att omförhandla parkeringsavtalet vilket i bästa fall kan nära på halvera den kostnaden. Lånekostnaderna kommer dessutom också sjunka något då de dyraste av de tre lånen kommer skrivas om och vi bedömer i dagsläget att det kommer kunna bli till en lägre ränta. Räntekostnader beräknas dock öka något då föreningen planerar att finansiera renovering av fönster, ett arbete som planeras att genomföras under 2025. Styrelsen har redan vidtagit åtgärder för att sänka kostnader framöver och planerar ytterligare åtgärder genom att byta leverantörer.

Med denna bild beslöt styrelsen att höja månadsavgift med 10% fr.o.m. januari 2025. Vid halvårsskiftet 2025 kommer styrelsen att se över föreningens ekonomi igen och kommer då bedöma om ytterligare höjning av månadsavgift är nödvändig för att långsiktigt hålla en stabil ekonomi.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6,4% till 4,7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 047 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 67 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slottsplatsen 31 i Landskrona kommun. På fastigheten finns en byggnad med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adress är Parkgatan 8A i Landskrona. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen är försäkrad hos Länsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
5 R o K	4
4 R o K	6
3 R o K	9
2 R o K	3
1 R o K	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Gästlägenhet i källare	1
P-platser	28
Vindsförråd	13

Total Bostadsarea 2 529 m²

Total Tomtarea 1 050 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 27 tkr. Inget planerat underhåll har utförts.

Underhållsplan:

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan utan avser att under 2025 upprätta en sådan. Underhållsplanen är ett redskap för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Tills underhållsplan har upprättats görs i nuläget avsättning till underhållsfonden utifrån vad som står i föreningens stadgar.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Håkan Kihlberg	Ordförande och sekreterare
Joakim Söderström	Ledamot
May-Louise Sjögren	Ledamot
André Olsson	Ledamot
André Nydén	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Ann-Sofi Rasmusson	Suppleant
Håkan Nilsson	Suppleant
Simon Lelièvre	Suppleant

Revisor

Emilia Modica, Forvis Mazars AB Auktoriserad revisor

Valberedning

Alexandra Arcombe
Simon Lelièvre

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja avgiften med ytterligare 10% fr o m 2025-01-01. Se även i avsnittet ”Allmänt om verksamheten”.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 639 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna (även så föregående år).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 080	2 198	2 060	541	-
Rörelsens intäkter	2 080	2 382	-	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-980	-536	-182	-54	-
Årets resultat	-980	-536	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar	67	490	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	67	490	-	-	-
Balansomslutning	120 970	122 192	123 342	-	-
Årets kassaflöde	-113	-42	-734	-	-
Soliditet %*	76	76	76	73	98
Likviditet %	4,7	6,4	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	83	-	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	-0,4	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	639	639	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	327	433	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	327	433	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	253	242	290	44	-
Underhållsfond kr/kvm	165	115	65	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	-	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	46	194	-	-21	-
Ränta kr/kvm	257	237	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	11 367	11 484	11 601	-11 709	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 367	11 484	11 601	-11 709	-
Räntekänslighet %*	14,8	14,7	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust: Det negativa resultatet kan i huvudsak tillskrivas avskrivningar av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	91 680 000	1 974 797	0	289 969	-525 421	-536 122
Disposition enl. årsstämmobeslut					-536 122	536 122
Reservering underhållsfond				126 450	-126 450	
Ianspråktagande av underhållsfond						
Årets resultat						-979 892
Vid årets slut	91 680 000	1 974 797	0	416 419	-1 187 993	-979 892

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 187 993
Årets resultat	-979 892
Summa	-2 167 885

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-126 450
Att balansera i ny räkning i kr	-2 294 335

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 079 918	2 197 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	184 387
Summa rörelseintäkter		2 080 338	2 381 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-827 194	-1 095 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-526 934	-187 659
Personalkostnader	Not 6	-12 216	-12 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 046 987	-1 026 456
Summa rörelsekostnader		-2 413 331	-2 321 964
Rörelseresultat		-332 992	60 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 955	5 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-649 855	-601 531
Summa finansiella poster		-646 900	-596 147
Resultat efter finansiella poster		-979 892	-536 122
Årets resultat		-979 892	-536 122



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	120 490 712	121 537 699
Summa materiella anläggningstillgångar		120 490 712	121 537 699
Summa anläggningstillgångar		120 490 712	121 537 699
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	280	0
Övriga fordringar	Not 12	182 571	544 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	19 990	109 200
Summa kortfristiga fordringar		202 841	653 870
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	276 265	0
Summa kassa och bank		276 265	0
Summa omsättningstillgångar		479 106	653 870
Summa tillgångar		120 969 818	122 191 569



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	93 654 797	93 654 797
Fond för yttre underhåll	416 419	289 969
Summa bundet eget kapital	94 071 216	93 944 766
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 187 993	-525 421
Årets resultat	-979 892	-536 122
Summa fritt eget kapital	-2 167 885	-1 061 543
Summa eget kapital	91 903 332	92 883 223
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 949 774
Summa långfristiga skulder	18 949 774	19 172 425
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 796 494
Leverantörsskulder	Not 16	0
Skatteskulder	Not 17	0
Övriga skulder	Not 18	1 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	318 980
Summa kortfristiga skulder	10 116 712	10 135 921
Summa eget kapital och skulder	120 969 818	122 191 569



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-332 992	60 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 046 987	1 026 456
	713 995	1 086 481
Erhållen ränta	2 955	5 385
Erlagd ränta	-628 548	-620 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	88 402	471 793
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	70 741	82 364
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	25 160	-299 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184 303	255 147
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-296 868	-296 868
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-296 868	-296 868
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-112 565	-41 721
Likvida medel vid årets början	388 830	430 550
Likvida medel vid årets slut	276 265	388 830
Kassa och Bank BR	276 265	388 830
Differens	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Omsättningstillgångar

Förändringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgör fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 615 380	1 615 380
Hyror, p-platser	121 443	160 300
Hyror, övriga	0	19 100
Vattenavgifter	265 860	265 860
Elavgifter	57 111	89 375
Övriga avgifter	75	0
Övriga ersättningar	20 044	47 200
Fakturerade kostnader	0	388
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	0
Summa nettoomsättning	2 079 918	2 197 603

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna kommunala bidrag	0	89 189
Övriga rörelseintäkter	420	95 198
Summa övriga rörelseintäkter	420	184 387

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-26 865	-19 685
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	42 532	0
Försäkringspremier	-40 185	-45 446
Kabel- och digital-TV	0	-9 792
Serviceavtal	-4 940	-3 940
Obligatoriska besiktningar	-35 375	-2 188
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-260 714
Snö- och halkbekämpning	0	-924
Förbrukningsinventarier	-11 431	-334
Vatten	-130 367	-106 630
Fastighetsel	-235 413	-235 517
Uppvärmning	-274 375	-269 503
Sophantering och återvinning	-37 439	-48 304
Förvaltningsarvode drift	-73 334	-91 418
Summa driftskostnader	-827 194	-1 094 395

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-120 312	-55 281
Lokalkostnader	-185 331	0
IT-kostnader	-6 445	0
Styrelsearvode	0	-40 000
Arvode, yrkesrevisorer	-49 781	-37 500
Övriga förvaltningskostnader	-31 287	0
Kreditupplysningar	-1 704	-329
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-17 728
Telefon och porto	0	-3 221
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-630
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 698
Konsultarvoden	-67 121	0
Bankkostnader	-3 832	0
Lvriga externa kostnader	-61 121	-27 159
Summa övriga externa kostnader	-526 934	-188 546

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-10 909	0
Sociala kostnader	-1 307	-12 568
Summa personalkostnader	-12 216	-12 568

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 046 987	-1 026 456
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 046 987	-1 026 456

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 671
Övriga ränteintäkter	2 955	714
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 955	5 385

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-649 673	-600 314
Övriga räntekostnader	-182	-1 217
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-649 855	-601 531

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 698 662	104 698 662
Mark	18 476 235	18 476 235
	123 174 897	123 174 897
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 174 897	123 174 897

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 637 198	-610 742
	-1 637 198	-610 742

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 046 987	-1 026 456
	-1 046 987	-1 026 456

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 684 185	-1 637 198
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	120 490 712	121 537 699
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	102 014 477	103 061 464
Mark	18 476 235	18 476 235

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	280	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	280	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	24 376
Skattekonto	158 796	131 465
Momsfordringar	15 234	0
Transaktionskonto	0	215 037
Borgo räntekonto	0	173 792
Fordran på leverantör	8 541	0
Summa övriga fordringar	182 571	544 670

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	109 200
Förutbetalda försäkringspremier	8 372	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 937	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	680	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 990	109 200

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1	388 830
Transaktionskonto	276 264	0
Summa kassa och bank	276 265	388 830

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	28 746 268	29 043 136
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-9 499 626	-9 573 843
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-296 868	-296 868
Långfristig skuld vid årets slut	18 949 774	19 172 425

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,94%	2025-10-30	9 697 538,00	0,00	98 956,00	9 598 582,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2026-09-01	9 672 799,00	0,00	98 956,00	9 573 843,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2027-09-01	9 672 799,00	0,00	98 956,00	9 573 843,00
Summa			29 043 136,00	0,00	296 868,00	28 746 268,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SHB lån om 9 598 582 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta länefinansieringen inom ett år då fastighetens länefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	0	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	136 398
Summa leverantörsskulder	0	136 398

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	42 532
Summa skatteskulder	0	42 532

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	1 237	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Avräkning hyror och avgifter	1	0
Summa övriga skulder	1 238	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 447	12 568
Upplupna räntekostnader	52 086	30 779
Upplupna elkostnader	23 933	0
Upplupna vattenavgifter	11 432	0
Upplupna värmekostnader	38 166	0
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 933	2 933
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	139 983	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	318 980	86 280

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 686 350	29 686 350

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Håkan Kihlberg

André Nydén

Joakim Söderström

May-Louise Sjögren

André Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Emilia Modica
Auktoriserad revisor
Forvis Mazars AB



Verifikat

Transaktion 09222115557548381067

Dokument

Årsredovisning tvålfabriken i landskrona 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-06-02 13:36:24 CEST (+0200) av Julia
Lundin (JL)
Färdigställt 2025-06-04 08:04:27 CEST (+0200)

Initierare

Julia Lundin (JL)
Riksbyggen
julia.lundin@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Kihlberg (HK)
hax@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Håkan Kihlberg"
Signerade 2025-06-02 13:55:35 CEST (+0200)

Joakim Söderström (JS)
joakim@gentex.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dick
Viktor Joakim Söderström"
Signerade 2025-06-02 15:13:04 CEST (+0200)

May-Louise Sjögren (MS)
mlsjogren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "May-
Louise Sjögren"
Signerade 2025-06-02 14:34:00 CEST (+0200)

André Olsson (AO)
andre.k.olsson@skane.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
André Olsson"
Signerade 2025-06-02 15:30:51 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548381067

André Nydén (AN)
andre.nyden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDRÉ NYDÉN"
Signerade 2025-06-02 20:41:59 CEST (+0200)

Emilia Modica (EM)
emilia.modica@forvismazars.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMILIA MODICA"
Signerade 2025-06-04 08:04:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tvålfabriken i Landskrona
Org. nr 769638-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tvålfabriken 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 2024-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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 Tvålfabriken i Landskrona för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 granskningsåtgärder 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.

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

Forvis Mazars AB

Emilia Modica
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMILIA MODICA

Revisor

Serienummer: bd471512d6fe2c[...]1f1293f7bb7cb

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-06-04 05:59:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Tvålfabriken i Landskrona

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Tvålfabriken i Landskrona i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

