

Årsredovisning 2025

Brf Svanen i Ljunghusen

769615-7861



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svanen i Ljunghusen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ljunghusen 16:57		Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 2 226 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 226 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Johansson	Ordförande
Fredrik Moberg	Suppleant
Elin Barkfors	Styrelseledamot
Rasmus Strandborg	Styrelseledamot
Eva Kristina Lucia Holmström	Suppleant
Gordana Clavères	Suppleant

Firmateckning

Av styrelsen, två i förening

Revisorer

Valon Gashi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Trädgårdsskötsel och snöröjning Fredde

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Norra Ljungskogens samfällighet, med en andel på 4%.

Samfälligheten förvaltar vägar i området.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året upprättat en ny digital underhållsplan för att lättare kunna planera och budgetera för framtida underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	580 040	579 461	579 432	537 432
Resultat efter fin. poster	-234 545	-162 268	-123 617	-226 630
Soliditet (%)	100	100	100	100
Yttre fond	639 170	488 170	337 170	186 170
Taxeringsvärde	75 141 000	75 141 000	60 894 000	60 894 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	260	260	260	241
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	100,0	98,8	99,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	32	64	81	35
Elkostnad / kvm totalyta, kr	9	8	8	9
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	39	23	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	52	47	32	57
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust beror till största delen på avskrivningar, samt att vi har investerat i en underhållsplan under året. Vi har från och med 2026-01-01 höjt avgifterna för att kompensera för delar av underskottet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	33 390 000	-	-	33 390 000
Upplåtelseavgifter	29 030 000	-	-	29 030 000
Fond, yttre underhåll	488 170	-	151 000	639 170
Balanserat resultat	-2 761 575	-162 269	-151 000	-3 074 844
Årets resultat	-162 269	162 269	-234 545	-234 545
Eget kapital	59 984 326	0	-234 545	59 749 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 074 844
Årets resultat	-234 545
Totalt	-3 309 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	55 650
Balanseras i ny räkning	-3 365 039
	-3 309 389

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	580 040	579 461
Övriga rörelseintäkter	3	3 882	-0
Summa rörelseintäkter		583 922	579 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-421 983	-372 367
Övriga externa kostnader	8	-56 970	-52 949
Personalkostnader	9	-38 618	-39 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304 812	-304 812
Summa rörelsekostnader		-822 383	-769 807
RÖRELSERESULTAT		-238 461	-190 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 918	28 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2	0
Summa finansiella poster		3 916	28 077
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-234 545	-162 269
ÅRETS RESULTAT		-234 545	-162 269

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	58 539 169	58 843 981
Summa materiella anläggningstillgångar		58 539 169	58 843 981
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 539 169	58 843 981
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 899	0
Övriga fordringar	12	576 395	514 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43 572	43 823
Summa kortfristiga fordringar		623 866	558 191
Kassa och bank			
Kassa och bank		713 352	709 194
Summa kassa och bank		713 352	709 194
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 337 218	1 267 385
SUMMA TILLGÅNGAR		59 876 387	60 111 366

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 420 000	62 420 000
Fond för yttre underhåll		639 170	488 170
Summa bundet eget kapital		63 059 170	62 908 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 074 844	-2 761 575
Årets resultat		-234 545	-162 269
Summa fritt eget kapital		-3 309 389	-2 923 844
SUMMA EGET KAPITAL		59 749 781	59 984 326
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 656	3 508
Skatteskulder		12 848	18 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	110 102	105 026
Summa kortfristiga skulder		126 606	127 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 876 387	60 111 366

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-238 461	-190 346
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	304 812	304 812
	66 351	114 466
Erhållen ränta	3 918	28 077
Erlagd ränta	-2	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70 267	142 543
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-992	-1 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-434	1 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 841	142 869
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	68 841	142 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 211 188	1 068 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 280 029	1 211 188

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svanen i Ljunghusen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,87 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	487 032	487 032
Vatten	92 400	92 400
Övriga intäkter	608	29
Summa	580 040	579 461

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-3	-0
Övriga intäkter	3 884	0
Summa	3 882	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	28 750	0
Övrigt	28 003	29 470
Snöskottning	14 143	14 556
Summa	70 896	44 026

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	1 260
VA	1 951	0
Summa	1 951	1 260

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	19 420	18 194
Vatten	95 500	86 779
Sophämtning	51 622	50 126
Summa	166 542	155 099

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 562	36 628
Samfällighet	1 996	2 004
Fastighetsskatt	141 036	133 350
Summa	182 594	171 982

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 899	0
Övriga förvaltningskostnader	6 760	5 434
Revisionsarvoden	15 375	15 875
Ekonomisk förvaltning	32 936	31 640
Summa	56 970	52 949

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 000	31 000
Sociala avgifter	7 618	8 679
Summa	38 618	39 679

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	2	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 420 000	62 420 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 420 000	62 420 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 576 019	-3 271 207
Årets avskrivning	-304 812	-304 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 880 831	-3 576 019
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 539 169	58 843 981
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 465 000</i>	<i>27 465 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 176 000	36 176 000
Taxeringsvärde mark	38 965 000	38 965 000
Summa	75 141 000	75 141 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 660	12 374
Övriga fordringar	2 058	0
Nabo Klientmedelskonto	108 205	159 652
Borgo	458 472	342 342
Summa	576 395	514 368

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 917	3 757
Försäkringspremier	30 954	29 242
Förvaltning	10 701	10 824
Summa	43 572	43 823

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	1 837	2 000
Sociala avgifter	8 679	9 740
Förutbetalda avgifter/hyror	54 586	48 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 000	31 000
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Summa	110 102	105 026

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2026-01-01 så höjdes avgiften med 450kr / månad. Dvs 16%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-25.

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

Vellinge

Fredrik Johansson
Ordförande

Elin Barkfors
Styrelseledamot

Rasmus Strandborg
Styrelseledamot

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

Valon Gashi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 17:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 09:29

DOCUMENT ID:

B1Iy9uR9Zg

ENVELOPE ID:

SkeSJ5d0qbe-B1Iy9uR9Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Svanen i Ljunghusen, 769615-7861 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

16 pages

SHA-512:

8c7468c96e468956b498e1a5dfa1d294395bb9212a18c
d580c9c6c00092cdae7139f115a41c683d4d15d46e0f96
375bea744b88a4630ef7c58a53826030f4203

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fredrik Johansson fredda@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 14:38 23.03.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.161.46
2. RASMUS TOMAS STRAN DBORG rasmusstrandborg@hotmail.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 19:03 25.03.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.114.63
3. Elin Barkfors Petersen elin@barkfors.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 19:39 25.03.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.113.29
4. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 17:38 26.03.2026 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svanen i Ljunghusen, org.nr. 769615-7861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svanen i Ljunghusen för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svanen i Ljunghuset för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 17:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 09:29

DOCUMENT ID:

rkly9_05ZI

ENVELOPE ID:

BkeHk5_C9-l-rkly9_05ZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Svanen i Ljunghusen.pdf
2 pages

SHA-512:

ef64151c2729f3180d8d67efd3f89d49ce4c8391ab4fae6f
18396cb822d16626a91177ef40f472ff44139670ecc02dd
158117f95ee84c944192c2a3f853bca0b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	26.03.2026 17:38	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	26.03.2026 17:36	Low	IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed