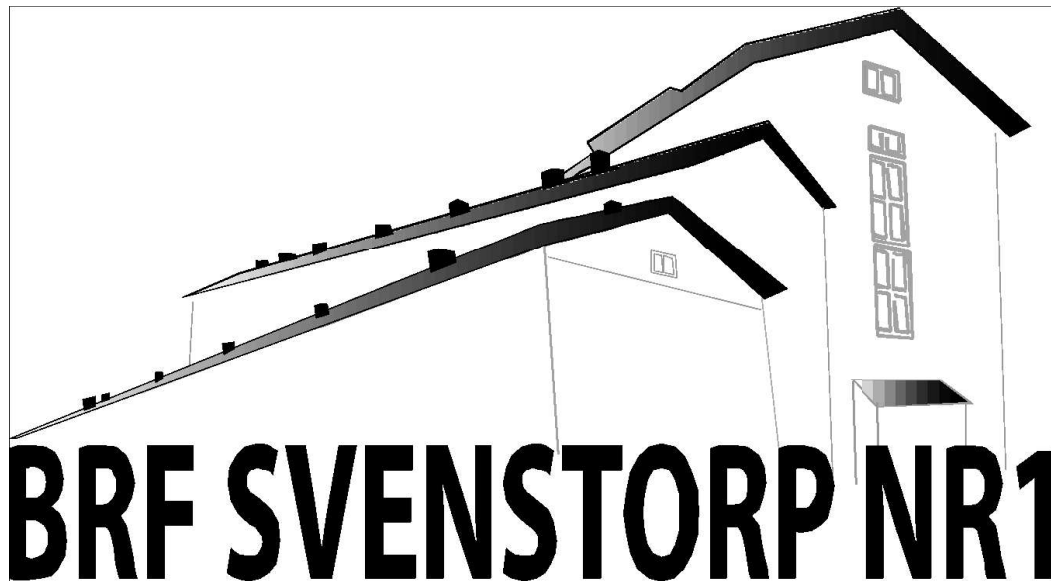


ÅRSREDOVISNING 2024



Org.nr. 746000-2285

Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024



746000-2285

Innehållsförteckning

Firma	2
Föreningens ändamål	2
Grundfakta om föreningen	2
Fakta om fastigheten	2
Byggnadsår och ytor	2
Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser	3
Fastighetsförsäkring	3
Fastighetens tekniska status	4
TV och Internet	5
Fastighetens förvaltning, underhåll och städning	5
Ekonomisk förvaltning	6
Överlåtelser	6
Styrelsens sammansättning	6
Revisorer	6
Valberedning	7
Stämmor	7
Föreningens ekonomi	7
Resultat och ställning	9
Förändringar i eget kapital	9
Dispositionsförslag	10
Kassaflödeanalys	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Noter	15
Underskrifter	20



746000-2285

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 1 med Organisationsnummer 746000-2285.

Adress är Sofierogatan 4 E, 212 17 Malmö.

E-mail: styrelsen@svenstorp1.se

Hemsidans adress är: www.svenstorp1.se.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1943-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-22 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet utgörs av tre byggnader på tomten nr 4 i kvarteret nr 52 Åsgård i bostadsområdet Ellstorp i Malmö. Tomten avgränsas av gatorna Idaborgsgatan, Ellstorpsgatan och Sofierogatan.

De tre husen benämns inom föreningen som Hus A, Hus B och Hus C.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Åsgård 4	1943	Skåne län, Malmö kommun

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna utgörs av 3 flerbostadshus med fyra våningar. De byggdes under åren 1944-46 och ritades 1943 av Fritz Österlind. Fastigheternas totala yta (lägenhetsyta) är enligt taxeringsbeskedet 7472 m².



746000-2285

Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätt samt uthyrning av 37 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter samt lokal och antal p-platser

2 rok	86st	4532 m2
3 rok	38st	2692 m2
10 rok	1st	248 m2
Totalt	125st	7472 m2
P-platser	37st	

I de tre fastigheterna finns även nedanstående lokaler och gemensamhetsutrymmen:

Lokaler/Gemensamma utrymmen	Kommentar
Styrelserum inklusive kontor	Lokal om 2 rum och pentry i källarplan, Sofierogatan 4E
Vaktmästareutrymme inkl dusch	Hus B, nedgång vid Miljöhuset
Lokaler för extern uthyrning	Källarförråd/lokaler i källarplan
Lokaler för intern uthyrning	Källarförråd/lokaler i källarplan
Tvättstugor	En per hus samt en extra i Hus A
Cykelkällare	Finns i källarplan i varje hus
Källare	Källarförråd till varje lägenhet
Vind	Vindsförråd till varje lägenhet.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar, Skåne. I försäkringen ingår följande:

- Egendomsförsäkring (fastighetsmaskinskada, husbocksförsäkring och fullserviceavtal vid sanering) Hyresförlustförsäkring
- Ansvarsförsäkring som fastighetsägare
- Ansvarsförsäkring för styrelsen

Vi har även en skadedjursförsäkring genom Länsförsäkringar Skåne.

Styrelsen informerar om att det är obligatoriskt att varje medlem tecknar bostadsrättstillägg utöver vanlig hemförsäkring.



746000-2285

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan och som löper 16 år framåt. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

Tidigare genomfört underhåll och installationer

År	Åtgärd		
2001-2002	Elsanering inkl byte av elledningar och proppskåp i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen	2013 2014 2014	3 nya tvättmaskiner i B-huset Vippkontakter i entréerna Framtid för lekplats bestäms på årsmötet
2004-2005	Installation av nipplar på element för att ge en jämnare värmefördelning	2014	Källarbelysning ses över elbesparingsmöjligheter
2005	Ombyggnad av källarlokal till styrelserum och kontor, samt duschutrymme (Lägenhet som tidigare användes för detta ändamål såldes 2006)	2014 2015	Ersättningsträd utanför A-huset för de som föll i höststormen Installation av inspektionslucka i kaklade badkar.
2005	Spolning av avloppsstammar inkl filmning för att fastställa att de ännu ej är i behov av renovering/byte	2015 2015 2015	Påbörjat arbete med utemiljön. Nya torkskåp i tvättstugor. Kontroll av varmvattenreturen och byte av avstängningsventiler.
2005	Byte av nyckelsystem på samtliga externa dörrar	2015 2015	Renoverat och byggt ut miljöhuset. Beskurit det stora trädet mellan A och B huset.
2005	Målning av väggar i trapphus, galler alla tre husen	2016	3 källardörrar utbyta.
2006	Byte/Reparation av trappräcken	2016	Ny uteplats mellan A och B hus.
2006	Sista steget i digitalisering av TV-nätet	2016	Rättfällor installerade i avloppen.
2006	Installation av höghastighetsinternet, dragning av fiberkabel fram till station i hus	2017 2017 2018	Nya tryckknappar i alla hus. Reling av alla avlopp Asfaltering av p-platser samt breddning
2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (OVK)	2018	Digitalisering av källardörrar och tvättstugor
2008	Energideklaration genomförd	2018	Moderniserat all ytterbelysning till led.
2008	Nät (förhindra fågelbon) är monterade på skorstenar	2018 2019	Gemensamt bredband installerat. Modernisering av värmesystem
2009	Byte av dörrar till källarutrymmen	2020	Målning av källarutrymmen samt husgrunder
2009	Renovering av socklar, byte av källarfönster	2021	Nya vindsdörrar samt digitalisering av dessa
2009	Statusbesiktning av avloppsstammar		Nya cykelställ
2009	Genomgång och förbättring av brandskyddet	2022 2022	Brandskyddet uppgraderat Obligatorisk Ventilationskontroll genomförd (OVK)
2009-2010	Reparation och byte av samtliga tak,	2022	Planterat nya träd och buskar
2012	3 nya tvättmaskiner i A-huset		Fiberinstallation i samtliga hus
2012	Genomgång och uppfräschning av tvättstugor och torkrum (efter behov)	2023 2023-2024	Byte till LED-belysning i trapphus Samtliga brandsläckare utbyta
2012	Gården mellan B- och C-huset har gjorts vid (nya gräsbelagda slänter)	2024	
2013	Uppfräschning av p-platser	2024	



746000-2285

Styrelsens årsberättelse för 2024.

Under 2024 har vi haft ett lugnt år vad det gäller skador.

Styrelsen har aktivt deltagit i allt arbete så ingen konsult har behövt anlitas.

Våra avgifter ligger fortsatt på en väldigt bra nivå.

Vad har styrelsen gjort under 2024

1. Kontrollerat och betalat fakturor
2. Skött allt vad gäller in- och utflyttning
3. Hanterat pantförskrivningar
4. Hanterat namnbyte portar och dörrar
5. Mäklarkontakter
6. Hantering av portnycklar och taggar
7. Myndighetskontakter
8. Skött hyresavierna och delat ut
9. Tagit in offerter och förhandlat avtal
10. Brandtillsyn
11. Medlemskontakter vid störningar
12. Hämtat och lämnat diverse material till föreningen
13. Beredskap för diverse akuta felanmälningar
14. Arbetat för att hålla sig ajour gällande bostadsrättsföreningar

Vid årsmötet 2024 blev två personer inröstade i styrelsen.

Planerat underhåll och installationer 2025

Utbyte av tvättmaskiner i A-huset och torktumlare i samtliga hus.

Renovering och målning av miljöhuset.

TV och Internet

Föreningen har gruppavtal via Sydantenn Tele AB där det ingår cirka 15 TV-kanaler samt bredbandsuppkoppling via fiber (1000/1000 Mbit/s).

Fastighetens förvaltning, underhåll och städning

Föreningen har ett avtal med Lars Hansson i Skåne AB för fastighetsskötsel såsom underhåll, reparation och städning samt trädgårdsskötsel. Reparationer utanför fastighetsskötarens område köps in vid behov.



746000-2285

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skett av företaget LR Revision & Redovisning Helsingborg med Rickard Julin, auktoriserad revisor från LR Revision & Redovisning Helsingborg, som kontaktperson.

Lägenhetsförteckning, avisering av avgifter och den löpande ekonomin sköts i styrelsens regi. Avisering av månadsavgifter sker kvartalsvis. För extern revision är Rickard Julin hos LR Revision & Redovisning Helsingborg vald och för intern revision väljs två medlemmar som ordinarie interna revisorer och högst två suppleanter vid årsstämman för att ansvara för genomgång av årets räkenskaper och protokoll.

Överlåtelse

Av föreningens medlemslägenheter har det under året överlåtits 16 stycken. Det har under året inte skett några avsägelser av bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Namn	Befattning	Invald/Omvald	Vald på (år)
Jan-Ove Lundkvist	Ledamot	2023	2
Suzanne Flink	Ledamot	2023	2
Alexander Eriksson	Ledamot	2023	2
Fredrik Nilsson	Ledamot	2024	2
Edwin Ek	Ledamot	2024	2
Olga Fridgeirsdottir	Suppleant	2024	1

Vid ordinarie stämmomöte 2024 valdes Fredrik Nilsson om som ledamot på 2 år. Edwin Ek valdes som ledamot på 2 år. Olga Fridgeirsdottir valdes som suppleant på 1 år.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter 2 i förening.

Revisorer

Extern revisor: Rickard Julin

Interna revisorer: Lars Persson, ordinarie
Lennart Sandberg, ordinarie



746000-2285

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över revisorernas eventuella anmärkningar.

Valberedning

Vid ordinarie stämmomöte 2024 valdes följande till att ingå i valberedningen:

Linda Bylund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04 där röstlängden fastställdes till 18. Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Minst två veckor före stämman hålls skall redovisningshandlingarna och revisionsberättelsen hållas tillgängliga för medlemmarna.

Varje medlem har en röst och ägs en bostadsrätt av mer än en person har dessa personer tillsammans en röst.

Medlem som önskar inkomma med en motion som ska behandlas på ordinarie föreningsstämma ska lämnats till styrelsen innan februari månads utgång.

Föreningens ekonomi

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 till 31/12 2024. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen överlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Flerårig underhållsplan finns. Enligt planen är det planerade underhållsarbeten fram t.o.m. år 2040.

Historiska avgiftsändringar.

År	Ändring	Procent
2014	Höjning	1%
2015	Höjning	1%
2016	Höjning	1%
2017	Höjning	3%
2018	Höjning	3%
2019	Höjning	0%
2020	Höjning	0%
2021	Höjning	0%
2022	Höjning	2%
2023	Höjning	4%
2024	Höjning	4%
2025	Höjning	2%

Fastigheternas marknadsvärde är avsevärt högre än nuvarande lån. Styrelsen har i år valt att amortera på samtliga befintliga lån och vid behov enligt underhållsplanen, kommer man att ta upp nya lån motsvarande amorteringen.

Resultat och ställning

Här följer en kort sammanställning av föreningens resultat de senaste fem åren.

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning Tkr	5 566	5 282	5 104	4 995	5002
Rörelseresultat Tkr	690	767	684	393	858
Resultat efter finansiella poster Tkr	200	252	462	245	675
Balansomslutning Tkr	15 637	15 759	15 837	15 637	16 327
Skuldsättning kr/kvm	1493	1545	1596	1 647	1 766
Sparande kr/kvm	94	96	121	85	142
Räntekänslighet	2,16%	2,34%	2,50%	2,64%	2,83%
Energikostnad/kvm	267	267	237	230	214
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	691	660	638	625	623
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	93%	92%	93%	93%	92%
Soliditet	19%	19 %	17 %	14 %	12 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning:	91 925	2 300 000	327 436
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman		200 000	51 611
Årets resultat			359 313
Belopp vid årets utgång	91 925	2 500 000	738 360



746000-2285

Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	379 047
Årets resultat	<u>+359 313</u>
	738 360

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	300 000
Balanseras i ny räkning	<u>438 360</u>
	738 360

Yttre underhållsfond uppgår därefter till 2 800 000 kr.

Beträffande mer detaljerade uppgifter gällande föreningens resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

Kassaflödeanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	849 950	766 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	499 034	466 837
Erhållen ränta	33 010	37 530
Betald ränta	-523 647	-552 423
Betald inkomstskatt	<u>0</u>	<u>8 750</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	858 347	727 198
Före förändringar av rörelsekapital		
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	34 840	- 8413
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	63 466	-63 758
Förändring av leverantörsskulder	118 219	-57 839
Förändring av övriga kortfristiga skulder	<u>-55 380</u>	<u>103 393</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 019 493	700 582
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-601 015</u>	<u>-257 578</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-601 015	-257 578
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	<u>-383 860</u>	<u>-383 860</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-383 860	-383 860
Årets kassaflöde/Förändring av likvida medel	34 617	59 144
Likvida medel vid årets början	1 663 211	1 604 067
Likvida medel vid årets slut	1 697 828	1 663 211



746000-2285

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 502 859	5 282 275
Övriga rörelseintäkter	2	<u>63 100</u>	<u>97 074</u>
Summa rörelseintäkter		5 565 959	5 379 348
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-3 708 817	-3 677 170
Övriga externa rörelsekostnader	3	-215 511	-192 754
Personalkostnader	3	-292 647	-276 083
Avskrivningar	5	<u>-499 034</u>	<u>-466 837</u>
Summa rörelsekostnader		-4 716 009	-4 612 844
RÖRELSERESULTAT		849 950	766 504
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		33 011	37 530
Räntekostnader	4	<u>-523 647</u>	<u>-552 423</u>
		-490 636	-514 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		359 313	251 611
BOKSLUTSDISPOSITIONER		0	0
RESULTAT FÖRE SKATT		359 313	251 611
SKATT		0	0
ÅRETS RESULTAT		359 313	251 611



746000-2285

Balansräkning

1 januari – 31 december

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 727 256	13 116 964
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 102 006	352 739
Pågående ny-, till- och ombyggnader		0	257 578
Summa materiella anläggningstillgångar		13 829 262	13 727 281
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 829 262	13 727 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61 001	95 842
Övriga fordringar		17 114	58 364
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		<u>191 661</u>	<u>213 877</u>
Summa kortfristiga fordringar		269 776	368 083
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 697 828</u>	<u>1 663 211</u>
		1 697 828	1 663 211
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 967 605	2 031 293
SUMMA TILLGÅNGAR		15 796 866	15 758 574



746000-2285

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
Bundet eget kapital			
Grundinsatser		91 925	91 925
Fond för yttre underhåll		<u>2 500 000</u>	<u>2 300 000</u>
Summa bundet kapital		2 591 925	2 391 925
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		379 047	327 436
Årets resultat		<u>359 313</u>	<u>251 611</u>
Summa fritt eget kapital		738 360	579 047
SUMMA EGET KAPITAL		3 330 285	2 970 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 744 634	11 158 494
Summa långfristiga skulder		10 774 634	11 158 494
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		383 860	383 860
Leverantörsskulder		324 669	206 450
Skatteskulder		26 313	21 426
Övriga kortfristiga skulder		11 787	8 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>945 318</u>	<u>1 008 809</u>
Summa kortfristiga skulder		1 691 947	1 629 108
SUMMA SKULDER		12 446 581	12 787 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 796 866	15 758 574



746000-2285

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de beloppen varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Avskrivningstider

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg, installationer	5-10 år

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Definitioner till nyckeltal

Skuldsättning kr/kvm = räntebärande skulder/antal kvm

Sparande kr/kvm = (årets resultat + avskrivningar)/antal kvm

Räntekänslighet = räntebärande skulder / intäkter från årsavgifter

Energikostnad/kvm = taxebundna kostnader / antal kvm

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm = intäkter från årsavgifter / antal kvm

Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter = intäkt från årsavgifter / totala rörelseintäkter

Soliditet = eget kapital / totalt kapital



746000-2285

Belopp är i kronor om inte annat anges.

NOT 2

RÖRELSENS Intäkter

	2024	2023
Årsavgifter – Lägenheter/lokaler	5 144 267	4 932 987
Bredband	240 000	240 000
Hysesintäkter - Parkering	124 487	118 871
Medlemsavgifter för inträde	23 500	13 000
Övriga intäkter	<u>33 675</u>	<u>74 491</u>
Summa	5 565 929	5 379 348

NOT 3

RÖRELSENS KOSTNADER

Drift – Underhåll/Reparationer

Fastighetsskötsel, städning och sophämtning	570 289	770 955
Underhåll och reparationer av fastighet	94 009	57 100
Underhåll och reparationer av tvättstuga	16 981	10 559
Underhåll och reparationer av VVS	31 075	15 926
Relining	<u>56 250</u>	<u>0</u>
Summa	768 604	854 540

Taxebundna kostnader

Elkostnader	218 439	171 436
Värmekostnader	1 389 840	1 412 005
Vattenkostnader	<u>446 643</u>	<u>414 513</u>
Summa	2 054 922	1 997 954

Fastighetsskatt	203 750	198 625
------------------------	----------------	----------------



746000-2285

Övriga driftskostnader	2024	2023
Programavgifter TV utbud	341 130	430 270
Försäkringar	93 592	86 869
Övriga driftskostnader	<u>246 820</u>	<u>108 912</u>
Summa	681 542	626 051

Summa driftskostnader	3 708 819	3 677 170
------------------------------	------------------	------------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Konsultarvoden ekonomi och redovisning	148 348	145 004
Diverse administrativa kostnader	<u>67 164</u>	<u>47 751</u>
Summa	215 512	192 754

Anställda och personalkostnader

Styrelsearvode	165 000	165 000
Extra arvode	55 000	45 000
Revisionsarvode, föreningsvald	6 200	6 200
Arvode valberedningen	4 700	4 700
Sociala kostnader	59 141	52 628
Övriga personalkostnader	<u>2 606</u>	<u>2 555</u>

Summa	292 647	276 083
--------------	----------------	----------------

Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar

Avskrivning byggnader	389 708	389 708
Avskrivning inventarier och verktyg	<u>109 326</u>	<u>77 129</u>
Summa	499 034	466 837

RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER	4 716 009	4 612 844
-----------------------------------	------------------	------------------

NOT 4

RÄNTEKOSTNADER

Övriga ränteintäkter	- 33 010	- 37 530
Räntekostnad, lån	<u>523 646</u>	<u>552 423</u>
Summa	490 636	514 893

NOT 5



746000-2285

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024	2023
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 517 607	19 517 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 517 607	19 517 607
Ingående avskrivningar	-6 400 643	-6 010 935
Årets avskrivningar	<u>-389 708</u>	<u>-389 708</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 790 351	-6 400 643
Utgående redovisat värde	12 727 256	13 116 964
Taxeringsvärde		
Byggnader	60 000 000	60 000 000
Mark	<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
Summa	95 000 000	95 000 000

NOT 6

Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde	487 319	487 319
Årets inköp	601 015	0
Omklassificering	<u>257 578</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 345 912	487 319
Ingående avskrivningar	-134 580	-57 451
Årets avskrivningar	<u>-109 326</u>	<u>-77 129</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-243 906	-134 580
Utgående redovisat värde	1 102 006	352 739



746000-2285

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare	Räntesats	2024	2023
		Belopp	Belopp
SPINTAB 2*	3,182%	1 898 494	1 962 354
SPINTAB 3*	3,539%	920 000	1 000 000
SPINTAB 5*	3,182%	1 440 000	1 520 000
SPINTAB*	3,182%	3 440 000	3 520 000
SPINTAB*	3,539%	<u>3 460 000</u>	<u>3 540 000</u>
		11 158 514	11 542 354

*Rörligt lån med ränta som justeras var 3:e månad

Förfaller inom ett år 383 860 kr, förfaller inom 2 – 5 år 1 535 440 kr och förfaller senare än 5 år 9 239 214 kr.

NOT 8

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Övriga interimsskulder	262 215	320 181
Sociala avgifter	34 845	34 845
Upplupna räntor	29 356	45 059
Upplupna arvoden	110 900	110 900
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>508 002</u>	<u>497 824</u>
SUMMA	945 318	1 008 809

NOT 9

STÄLLDA SÄKERHETER AVSEENDE EGNA SKULDER

Uttagna pantbrev i fastighet	16 434 000	16 434 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



746000-2285

Malmö den _____ 2025

Jan-Ove Lundkvist
Styrelsens ordförande

Suzanne Flink

Fredrik Nilsson

Alexander Dorling Eriksson

Edwin Ek

Vår revisionsberättelse har avgivits den _____ 2025 i Malmö

Rickard Julin
Auktoriserad revisor
LR Revision & Redovisning Helsingborg

Lennart Sandberg
Av föreningsstämma vald revisor

Lars Persson
Av föreningsstämma vald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Inge Anders Fredrik Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-14 07:57:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6a07cdcf5b9047cb846ad50f39af4ffc

Underskrift 2

Namn: Alexander Theodore Nathaniel Dorling Eriksson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-14 11:45:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: e5df35d297c74103bd2b830cd25cc2da

Underskrift 3

Namn: Nils Johan Edwin Ek
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-15 08:45:54 GMT+02:00
Transaktions-ID: 287528f3a6384aefaaa245c6a943e678

Underskrift 4

Namn: Bernt Jan-Ove Lundkvist
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-15 13:24:07 GMT+02:00
Transaktions-ID: d14c2f4de1614364abe95cc91ebd7fa2

Underskrift 5

Namn: Suzanne Elisabeth Flink
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-17 08:06:31 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4f3fbf952623455a81e8a51d0e40ed1e

Underskrift 6

Namn: Rickard Julin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-17 09:22:51 GMT+02:00
Transaktions-ID: ca72f02485914dea8660cad2ed79f3c0

Underskrift 7

Namn: Lars Persson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-17 10:31:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: 97eba33684be42ee9bae9f204994feda

Underskrift 8

Namn: Lennart Sandberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-17 10:50:20 GMT+02:00
Transaktions-ID: 529d56d1c0924426abe78c10561ac899

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svenstorp Nr 1
Org.nr. 746000-2285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp Nr 1 för år 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "De förtroendevalde revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande 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.

De förtroendevalde revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svenstorp Nr 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 2025

Rickard Julin
Auktoriserad revisor

Lennart Sandberg
Förtroendevald revisor

Lars Persson
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.