



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 med säte i Malmö org.nr. 746000-1279 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ärligheten 3	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944
Friheten 5	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944
Fyndigheten 1	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944
Troheten 2	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	310
2	förråd	0
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 601
68	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	99
Totalt 257 objekt		10 010

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 162 st 2 rok, 17 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Nilsson	Ordförande	2024-05-13	
Mikael Hammarskjöld	Ledamot	2024-05-13	
Ann-Marie Sjunnesson	Ledamot	2024-05-13	
Simon Tenman	Ledamot	2025-05-28	
Magnus Borgkvist Johansson	Ledamot	2024-05-13	2025-05-28
Magnus Borgkvist Johansson	Suppleant	2025-05-28	
David Svensson	Ledamot	2024-05-13	2025-01-30
Malin Eliasson	Ledamot	2024-05-13	2025-05-28
Fanny Lindström	Ledamot	2025-05-28	
Tinh Tinh Diec	Suppleant	2024-05-20	2025-05-28
Martin Rosenkvist	Suppleant	2024-05-13	2025-01-30
Jenny Björksten	Suppleant	2025-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Nilsson, Ann-Marie Sjunnesson, Simon Tenman, Magnus Borgkvist Johansson, Jenny Björksten och Fanny Lindström.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Johan Dahl vald av föreningen utsedd revisor hos Kvadrat Revision AB.

Valberedning har varit: Viktor Ekström (sammankallande) och Lotta Jönsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt. Extra stämman hölls 2025-09-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har föreningen initierat, genomfört och slutfört avvecklingen av sopnedkassen i samtliga trapphus. I samband med detta har ett nytt soprum uppförts i anslutning till miljöhuset, i direkt närhet till befintligt återvinningsrum. Åtgärden har förbättrat arbetsmiljön för fastighetsskötare, minskat driftproblem samt bidragit till en mer hållbar avfallshantering. Föreningen har även genomfört ett ventil- och termostat-byte samt en värmeoptimering i samarbete med Assemblin. Detta för att säkerställa en jämnare inomhustemperatur och energieffektiv drift. Vidare har föreningen genomfört omfattande underhåll av fastigheternas socklar. Befintlig skadad puts har hackats ned och ersatts med ny förstärkt med nät. Ytorna har därefter målats med silikatfärg, anpassad för fastigheternas konstruktion, i syfte att säkerställa långsiktig hållbarhet och fuktsäkerhet. Under året har även samtliga påbyggnader vid entréerna renoverats. Detta har inkluderat upprustning av träkonstruktioner runt entréerna samt målning av zinkdörrarna vilket har bidragit till att ge ett förbättrat helhetsintryck och ge ökad livslängd.

Väsentliga händelser under 2026:

Årsavgiften kommer att höjas med 2% från 2026-04-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2025	Avveckling soprum
2025	Renovering av socklar
2025	Ventil och termostatbyte
2023	Balkongrenovering
2020	Tvättning av fasaderna
2020	Installerat reningsverk för värmesystem
2018	Gemensam el
2016	Relining
2013	Värme (Totalöversyn – alla termostater utbyta och centrala pumpar/styrsystem),
2012	Vattenstammar
2003	Tvättstugor
2003	Bredbandsnät 100 Mbit
2002	Avloppstammar (Spolrensade och besiktigade)
2001	Innergårdar
1997	Tack
1993	Fönster
1993	El

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

1. Avveckling av sopnedkast
Avslutades hösten 2025
2. Renovering av husens socklar
Avslutades andra kvartalet 2025
2. Slutfört ventilbyte i föreningens samtliga radiatorer.
Arbetet slutfördes första kvartalet 2025.
Under andra kvartalet genomfördes en energioptimering.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Uppdatering av passagesystem. Byte av galv. och lack på stuprör och hängrännor. Relining av skorstenar.
2027	Takdetaljer
2028	Eventuellt påbörja fönsterbyte (Beroende på stämmobeslut)

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 243 och under året har det tillkommit 27 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 248.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	276	258	247	172	176
Skuldsättning, kr/kvm	2 017	2 258	2 469	1 287	1 294
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 103	2 355	2 575	1 342	1 349
Räntekänslighet, %	2	2	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	322	311	298	315	269
Årsavgifter, kr/kvm	967	950	851	785	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	90	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 016	995	943	845	824
Nettoomsättning, tkr	10 167	9 814	9 028	8 364	7 983
Resultat efter finansiella poster, tkr	760	1 765	1 705	1 288	1 247
Soliditet, %	16	13	6	1	-17

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	140 225	0	0	140 225
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	545 000	0	0	545 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 690 182	0	-678 190	5 011 992
S:a bundet eget kapital, kr	6 375 407	0	-678 190	5 697 217
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 508 539	1 764 788	678 190	-2 065 560
Årets resultat, kr	1 764 788	-1 764 788	760 058	760 058
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 743 751	0	1 438 248	-1 305 502
S:a eget kapital, kr	3 631 656	0	760 058	4 391 715

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 619 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 297 190 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 743 750
Årets resultat, kr	760 058
Reservation till underhållsfond, kr	-619 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 297 190
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 305 502

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 305 502
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 167 231	9 814 087
Övriga intäkter	Not 3	500	147 338
Summa Rörelseintäkter		10 167 731	9 961 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 641 345	-6 146 158
Övriga kostnader	Not 5	-246 520	-316 014
Personalkostnader	Not 6	-262 735	-264 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-681 559	-648 904
Summa Rörelsekostnader		-8 832 159	-7 375 381
Rörelseresultat		1 335 572	2 586 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 773	68 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 288	-890 022
Summa Finansiella poster		-575 515	-821 255
Resultat efter finansiella poster		760 058	1 764 789
Resultat före skatt		760 058	1 764 789
Årets resultat		760 058	1 764 789

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	19 952 332	19 237 683
Maskiner och andra tekniska anläggningar		50 269	60 323
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	186 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 002 601	19 484 005
Summa Anläggningstillgångar		20 002 601	19 484 005

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 825	7 828
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	6 507 010	4 178 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	912 669	904 931
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 427 504	5 091 401

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 400 000

Kassa och bank

Kassa och bank		51 451	2 685 040
<i>Summa Kassa och bank</i>		51 451	2 685 040

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

7 478 955	9 176 441
27 481 556	28 660 446

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		685 225	685 225
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 011 992	5 690 182
Summa Bundet eget kapital		5 697 217	6 375 407

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-2 065 560	-4 508 539
Årets resultat		760 058	1 764 788
Summa Ansamlad förlust		-1 305 502	-2 743 750

Summa Eget kapital

4 391 715 **3 631 657**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 022 139	0
Summa Långfristiga skulder		11 022 139	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 168 440	22 607 453
Leverantörsskulder		819 244	473 458
Skatteskulder		39 745	30 845
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	165 713	101 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 874 560	1 815 958
Summa Kortfristiga skulder		12 067 702	25 028 789

Summa Skulder

23 089 841 **25 028 789**

Summa Eget kapital och skulder

27 481 556 **28 660 446**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 335 572	2 586 043
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	681 559	648 904
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	681 559	648 904
Erhållen ränta	48 453	53 087
Erlagd ränta	-636 924	-904 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 428 661	2 383 525
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 552	12 360
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	506 562	-1 230 481
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	496 010	-1 218 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 924 671	1 165 404
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 200 155	-204 876
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 200 155	-204 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 416 874	-2 112 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 416 874	-2 112 000
Årets kassaflöde	-1 692 358	-1 151 472
Likvida medel vid årets början	8 250 359	9 401 831
Likvida medel vid årets slut	6 558 001	8 250 359

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 429 061 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	8 361 317	8 180 652
	Årsavgift bostad el	682 843	721 008
	Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	165 600	166 050
	Årsavgifter lokaler, ej moms	357 651	349 776
	Årsavgifter lokaler el	72 771	49 150
	Årsavgift lokaler TV/bredband, ej moms	2 700	2 250
	Hyror lokaler	88 776	87 408
	Hyror garage och parkeringsplatser	283 700	221 400
	Hyror förbrukningsbaserad	33 812	26 280
	Hyror Förråd	30 925	30 000
	Övriga intäkter **	111 236	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 191 331	9 833 974
	<i>Hysesbortfall p-platser</i>		
	Hysesbortfall	-24 100	-19 887
	<i>Summa Hysesbortfall p-platser</i>	-24 100	-19 887
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 167 231	9 814 087

* I årsavgift ingår vatten och värme. Kabel TV / bredband samt El debiteras separat. ** Övriga intäkter avser andrahandsuthyrningar, fastighetsskatt, överlåtelse och pantförskrivningsavgift.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	500	147 338
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	500	147 338

Övriga intäkter för förra året ingår överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift, övriga intäkter och andrahandsuthyrning, överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift. Vilket ingår i Not2 i år pga. nya bokslutsprogram (HSB Bokslut)

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 163 940	-1 008 158
	Snö och halk-bekämpning	-57 216	-46 626
	Reparationer	-219 830	-159 943
	Planerat underhåll	-1 297 190	-166 550
	Försäkringsskador	-19 185	-7 200
	El	-774 896	-740 575
	Uppvärmning	-1 877 525	-1 710 968
	Vatten	-575 071	-664 004
	Sophämtning	-100 405	-115 834
	Fastighetsförsäkring	-181 693	-166 679
	Kabel-TV och bredband	-348 425	-316 687
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-344 126	-327 790
	Tomträttsavgäld	-659 934	-659 934
	Övriga driftkostnader *	-21 911	-55 209
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 641 345	-6 146 158

* i övriga driftkostnader ingår brandskydd.

Not 5	Övriga kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 661	-2 578
	Administrationskostnader *	-67 947	-187 637
	Extern revision	-39 875	-60 750
	Medlemsavgifter	-8 660	-9 620
	Föreningsverksamhet	-10 775	-30 109
	Övriga förvaltningskostnader **	-116 602	-25 320
	<i>Summa Övriga kostnader</i>	-246 520	-316 014

* I administrationskostnader ingår bland annat kontorsmaterial, överlåtelse och pantförskrivningsavgift.

** I övriga förvaltningskostnader ingår mätningkostnader för el, kostnader för fågelrondering och bankkostnader.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-182 280	-177 630
	Revisionsarvode *	0	-10 500
	Övriga arvode **	-17 640	-17 190
	Löner och övriga ersättningar	0	0
	Sociala avgifter	-62 815	-58 986
	Uttagsbeskattning	0	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-262 735	-264 306

* Årsstämman valde ingen intern revisor för 2025. ** Övriga arvode avser arvode till valberedning.

Not 7	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 448 572	24 329 653
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 010 142	994 576
	Årets Investering *	1 386 155	14 134 485
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 844 869	39 458 714
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 221 032	-19 582 181
	Årets avskrivningar	-671 505	-638 850
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 892 537	-20 221 032
	<i>Byggnader</i>	19 952 332	19 237 683
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 800 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 908 000	1 955 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 400 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	783 000	832 000
	<i>Summa</i>	142 891 000	122 787 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 023 053	28 023 053
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 023 053	28 023 053

* Årets Investering avser aktiveringen av Energioptimering.

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	186 000	14 115 610
	Omklassificering till byggnad	-186 000	-13 929 610
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	186 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 506 550	4 165 319
	Övriga fordringar *	460	13 323
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 507 010	4 178 642
	* Övriga fordringar avser skattekonto.		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	15 680
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter *	912 669	889 251
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	912 669	904 931
	* Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser bland annat tomträttsavgäld, fastighetsförsäkring, TV-bredband, fördelningsmätning samt upplupna intäkter av IMD el.		
Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	5 011 992	5 690 182
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	5 011 992	5 690 182

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,10%	2028-03-30	11 250 579	228 440
Swedbank Hypotek AB	2,35%	2026-08-28	8 940 000	240 000
			20 190 579	468 440

Långfristig del	11 022 139
Nästa års amortering av långfristig skuld	228 440
Lån som ska konverteras inom ett år	8 940 000
Kortfristig del	9 168 440
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	468 440
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 873 760
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Redovisningskonto för moms	96 437	91 385
Personalskatt & sociala avgifter *	69 276	5 817
Övriga kortfristiga skulder	0	3 873
<i>Summa Övriga skulder</i>	165 713	101 075

* Personalskatt & sociala avgifter avser arvode föreningen tog i maj. Det är redan betalt men deklARATIONEN lämnas sent.

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	832 485	790 245
Upplupna räntekostnader	20 602	49 238
Övriga upplupna kostnader *	1 021 473	976 475
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 874 560	1 815 958

* Övriga upplupna kostnader avser bland annat Uppl. arvode och sociala avgifter, Upplupna installationer passagesystem samt upplupna el, värme, vatten, sophämtning och snörenhållning.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-04-16

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Peter Nilsson
Ordförande

Fanny Lindström

Simon Tenman

Mikael Hammarskjöld

Ann-Marie Sjunnesson

Johan Dahl
Auktoriserad revisor
Kvadrat Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2

Org.nr 746000-1279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2s 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 för år 2025 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 Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 enligt god revisionssed 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl

Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:16:12



Simon Tenman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:20:24



Ann-Marie Sjunnesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:52:02



Mikael Hammarskjöld

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 14:49:47



Fanny Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:32:45



Johan Dahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:54:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Dahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:53:54



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.