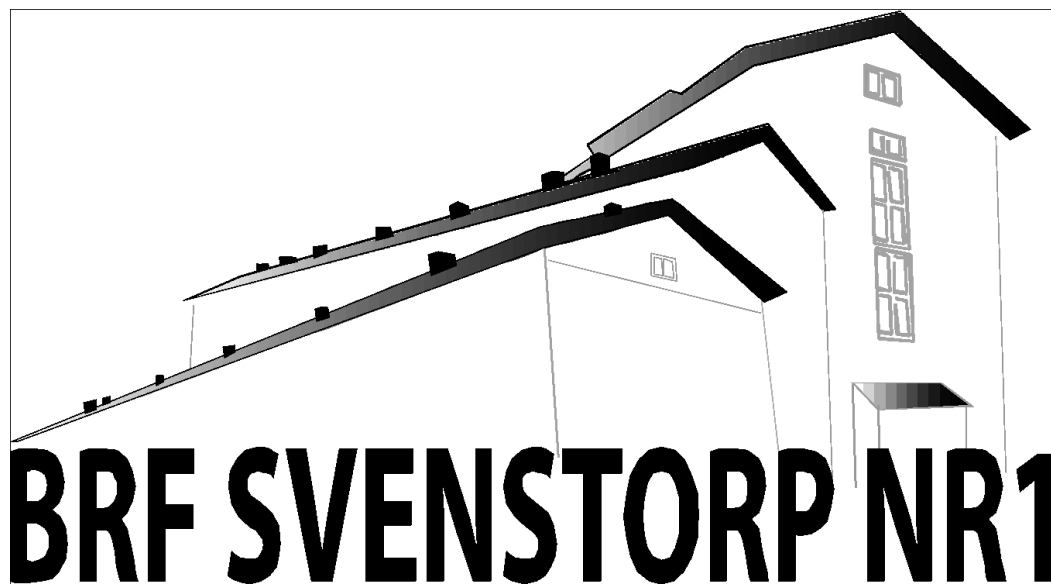


ÅRSREDOVISNING 2025



Org.nr. 746000-2285

Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
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
Överlåtelse	6
Styrelsens sammansättning	6
Revisorer	6
Valberedning	7
Stämmor	7
Föreningens ekonomi	7
Resultat och ställning	8
Förändringar i eget kapital	8
Dispositionsförslag	9
Kassaflödeanalys	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14
Underskrifter	19



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 17 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	2014	Vippkontakter i entréerna
2004-2005	Installation av nipplar på element för att ge en jämnare värmefördelning	2014	Framtid för lekplats bestäms på årsmötet
2005	Ombyggnad av källarlokal till styrelserum och kontor, samt duschutrymme (Lägenhet som tidigare användes för detta ändamål såldes 2006)	2014	Källarbelysning ses över
2005	Spolning av avloppsstammar inkl filmning för att fastställa att de ännu ej är i behov av renovering/byte	2015	elbesparingsmöjligheter
2005	Byte av nyckelsystem på samtliga externa dörrar	2015	Ersättningsträd utanför A-huset för de som föll i höststormen
2005	Målning av väggar i trapphus, galler alla tre husen	2015	Installation av inspektionslucka i kaklade badkar.
2006	Byte/Reparation av trappträcken	2015	Påbörjat arbete med utemiljön.
2006	Sista steget i digitalisering av TV-nätet	2015	Nya torkskåp i tvättstugor.
2006	Installation av höghastighetsinternet, dragning av fiberkabel fram till station i hus	2015	Kontroll av varmvattenreturen och byte av avstängningsventiler.
2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (OVK)	2015	Renoverat och byggt ut miljöhuset.
2008	Energideklaration genomförd	2015	Beskurit det stora trädet mellan A och B huset.
2008	Nät (förhindra fågelbon) är monterade på skorstenar	2016	3 källardörrar utbyta.
2009	Byte av dörrar till källarutrymmen	2016	Ny uteplats mellan A och B hus.
2009	Renovering av socklar, byte av källarfönster	2016	Råttfällor installerade i avloppen.
2009	Statusbesiktning av avloppsstammar	2016	Nya tryckknappar i alla hus.
2009	Genomgång och förbättring av brandskyddet	2017	Reling av alla avlopp
2009-2010	Reparation och byte av samtliga tak,	2017	Asfaltering av p-platser samt breddning
2012	3 nya tvättmaskiner i A-huset	2018	Digitalisering av källardörrar och tvättstugor
2012	Genomgång och uppfräschning av tvättstugor och torkrum (efter behov)	2018	Moderniserat all ytterbelysning till led.
2012	Gården mellan B- och C-huset har gjorts vid (nya gräsbelagda slänter)	2018	Gemensamt bredband installerat.
2013	Uppfräschning av p-platser	2019	Modernisering av värmesystem
2013	3 nya tvättmaskiner i B-huset	2020	Målning av källarutrymmen samt husgrunder
		2021	Nya vindsdörrar samt digitalisering av dessa
		2022	Nya cykelställ
		2022	Brandskyddet uppgraderat
		2022	Obligatorisk Ventilationskontroll genomförd (OVK)
		2023	Planterat nya träd och buskar
		2023-2024	Fiberinstallation i samtliga hus
		2024	Byte till LED-belysning i trapphus
		2024	Samtliga brandsläckare utbyta
		2025	Nya tvättmaskiner i A- och C-husen, nya torktumlare i samtliga hus.



746000-2285

Styrelsens årsberättelse för 2025.

Under 2025 har vi haft ett lugnt år vad det gäller skador och akuta underhåll.

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

Våra avgifter ligger fortsatt på en låg nivå jämfört med liknande föreningar.

Vad har styrelsen gjort under 2025

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. Administrerat portnycklar och taggar
7. Hanterat nödvändiga myndighetskontakter
8. Skött avisering av årsavgifterna och delat ut avier
9. Skött upphandling av nya avtal och omförhandlat befintliga avtal
10. Genomfört löpande brandtillsyn
11. Hanterat medlemskontakter vid störningar
12. Hämtat och lämnat diverse material till föreningen
13. Haft beredskap för akuta felanmälningar
14. Arbetat för att hålla sig ajour gällande förvaltning av bostadsrättsföreningar och relevanta lagändringar

Planerat underhåll och installationer för 2026

Underhållsspolning av stammar.

Kontroll och eventuell uppdatering av fjärrvärmecentralen.

Reparation 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.

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.

Överlåtelser

Av föreningens medlemslägenheter har det under året överlåtits 13 stycken. Det har under året inte skett några avsägelser av bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Namn	Befattning	Invald/Omvald	Vald på (år)
Jan-Ove Lundkvist	Ledamot	2025	2
Suzanne Flink	Ledamot	2025	2
Alexander D Eriksson	Ledamot	2025	2
Fredrik Nilsson	Ledamot	2024	2
Aref Majidi	Ledamot	2025	1
Olga Fridgeirsdottir	Suppleant	2024	1

Vid ordinarie stämmomöte 2025 valdes Jan-Ove Lundkvist, Suzanne Flink och Alexander Dorling Eriksson om som ledamöter på 2 år. Aref Majidi valdes som ledamot på 1 år för att ersätta Edwin Ek som lämnade styrelsen under våren 2025. Olga Fridgeirsdottir valdes om 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

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



746000-2285

Valberedning

Vid ordinarie stämmomöte 2025 valdes följande till att ingå i valberedningen:
Linda Bylund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27 där röstlängden fastställdes till 29. 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 2025. 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
2015	Höjning	1%
2016	Höjning	1%
2017	Höjning	3%
2018	Höjning	3%
2019	Oförändrat	0%
2020	Oförändrat	0%
2021	Oförändrat	0%
2022	Höjning	2%
2023	Höjning	4%
2024	Höjning	4%
2025	Höjning	2%
2026	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.

Resultat och ställning

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning Tkr	5 612	5 503	5 282	5 104	4 995
Rörelseresultat Tkr	832	850	767	684	393
Resultat efter finansiella poster Tkr	526	359	252	462	245
Balansomslutning Tkr	15 799	15 797	15 759	15 837	15 637
Skuldsättning kr/kvm	1402	1493	1545	1596	1 647
Sparande kr/kvm	147	115	96	121	85
Räntekänslighet	1,99%	2,17%	2,34%	2,50%	2,64%
Energikostnad/kvm	293	275	267	237	230
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	705	688	660	638	625
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	93%	92%	92%	93%	93%
Soliditet	24%	21%	19 %	17 %	14 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning:	91 925	2 500 000	379 047
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman		300 000	59 313
Årets resultat			525 840
Belopp vid årets utgång	91 925	2 800 000	964 200



746000-2285

Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	438 360
Årets resultat	<u>+525 840</u>
	964 200

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	200 000
Balanseras i ny räkning	<u>764 200</u>
	964 200

Yttre underhållsfond uppgår därefter till 3 000 000 kr.

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

Kassaflödeanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	832 172	849 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	571 844	499 034
Erhållen ränta	16 905	33 010
Betald ränta	-323 237	-523 647
Betald inkomstskatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 097 684	858 347
Före förändringar av rörelsekapital		
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	5866	34 840
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	211	63 466
Förändring av leverantörsskulder	151 562	118 219
Förändring av övriga kortfristiga skulder	<u>9010</u>	<u>-55 380</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 264 333	1 019 493
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-486 144</u>	<u>-601 015</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-486 144	-601 015
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-383 860	-383 860
Extraamortering lån	<u>-300 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-683 860	-383 860
Årets kassaflöde/Förändring av likvida medel	94 329	34 617
Likvida medel vid årets början	1 697 828	1 663 211
Likvida medel vid årets slut	1 792 157	1 697 828



746000-2285

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 611 670	5 502 859
Övriga rörelseintäkter	2	<u>60 273</u>	<u>63 100</u>
Summa rörelseintäkter		5 671 943	5 565 959
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-3 736 645	-3 708 817
Övriga externa rörelsekostnader	3	-240 583	-215 511
Personalkostnader	3	-290 699	-292 647
Avskrivningar	5	<u>-571 844</u>	<u>-499 034</u>
Summa rörelsekostnader		-4 839 771	-4 716 009
RÖRELSERESULTAT		832 172	849 950
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 905	33 011
Räntekostnader	4	<u>-323 237</u>	<u>-523 647</u>
		-306 332	-490 636
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		525 840	359 313
RESULTAT FÖRE SKATT		525 840	359 313
SKATT		0	0
ÅRETS RESULTAT		525 840	359 313



746000-2285

Balansräkning

1 januari – 31 december

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 337 548	12 727 256
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 406 014	1 102 006
Summa materiella anläggningstillgångar		13 743 562	13 829 262
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 743 562	13 829 262
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		55 135	61 001
Övriga fordringar		11 485	17 114
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		<u>197 080</u>	<u>191 661</u>
Summa kortfristiga fordringar		263 700	269 776
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 792 156</u>	<u>1 697 829</u>
		1 792 156	1 697 829
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 055 856	1 967 605
SUMMA TILLGÅNGAR		15 799 418	15 796 866



746000-2285

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
Bundet eget kapital			
Grundinsatser		91 925	91 925
Fond för yttre underhåll		<u>2 800 000</u>	<u>2 500 000</u>
Summa bundet kapital		2 891 925	2 591 925
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		438 360	379 047
Årets resultat		<u>525 840</u>	<u>359 313</u>
Summa fritt eget kapital		964 200	738 360
SUMMA EGET KAPITAL		3 856 125	3 330 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 090 774	10 744 634
Summa långfristiga skulder		10 090 774	10 744 634
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		383 860	383 860
Leverantörsskulder		476 231	324 669
Skatteskulder		19 605	26 313
Övriga kortfristiga skulder		17 840	11 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>954 983</u>	<u>945 318</u>
Summa kortfristiga skulder		1 852 519	1 691 947
SUMMA SKULDER		11 943 293	12 446 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 799 418	15 796 866



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	5-20 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

Årsavgifternas 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

	2025	2024
Årsavgifter – Lägenheter/lokaler	5 266 532	5 144 267
Bredband	240 000	240 000
Hysesintäkter - Parkering	127 532	124 487
Medlemsavgifter för inträde	18 000	23 500
Övriga intäkter	<u>19 879</u>	<u>33 675</u>
Summa	5 671 943	5 565 929

NOT 3

RÖRELSENS KOSTNADER

Drift – Underhåll/Reparationer

Fastighetsskötsel, städning och sophämtning	672 973	570 289
Underhåll och reparationer av fastighet	35 212	94 009
Underhåll och reparationer av tvättstuga	597	16 981
Underhåll och reparationer av VVS	32 384	31 075
Relining	<u>0</u>	<u>56 250</u>
Summa	741 166	768 604

Taxebundna kostnader

Elkostnader	204 409	218 439
Värmekostnader	1 501 086	1 389 840
Vattenkostnader	<u>482 279</u>	<u>446 643</u>
Summa	2 187 774	2 054 922

Fastighetsskatt	215 500	203 750
------------------------	----------------	----------------



746000-2285

Övriga driftskostnader	2025	2024
Programavgifter TV utbud	314 747	341 130
Försäkringar	98 942	93 592
Övriga driftskostnader	<u>178 516</u>	<u>246 820</u>
Summa	592 205	681 542

Summa driftskostnader	3 736 645	3 708 819
------------------------------	------------------	------------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Konsultarvoden ekonomi och redovisning	159 689	148 348
Diverse administrativa kostnader	<u>80 894</u>	<u>67 164</u>
Summa	240 583	215 512

Anställda och personalkostnader

Styrelsearvode	165 000	165 000
Extra arvode	55 000	55 000
Revisionsarvode, föreningsvald	6 200	6 200
Arvode valberedningen	4 700	4 700
Sociala kostnader	59 799	59 141
Övriga personalkostnader	<u>0</u>	<u>2 606</u>

Summa	290 699	292 647
--------------	----------------	----------------

Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar

Avskrivning byggnader	389 708	389 708
Avskrivning inventarier och verktyg	<u>182 136</u>	<u>109 326</u>
Summa	571 844	499 034

RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER	4 839 771	4 716 009
-----------------------------------	------------------	------------------

NOT 4

RÄNTEKOSTNADER

Övriga ränteintäkter	- 16 905	- 33 010
Räntekostnad, lån	<u>323 237</u>	<u>523 646</u>
Summa	306 332	490 636



746000-2285

NOT 5

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025	2024
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 517 607	19 517 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 517 607	19 517 607
Ingående avskrivningar	-6 790 351	-6 400 643
Årets avskrivningar	<u>-389 708</u>	<u>-389 708</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 180 059	-6 790 351
Utgående redovisat värde	12 337 548	12 727 256
Taxeringsvärde		
Byggnader	78 000 000	60 000 000
Mark	<u>31 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
Summa	109 000 000	95 000 000

NOT 6

Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde	1 345 912	487 319
Årets inköp	486 144	601 015
Omklassificering	<u>0</u>	<u>257 578</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 832 056	1 345 912
Ingående avskrivningar	-243 906	-134 580
Årets avskrivningar	<u>-182 136</u>	<u>-109 326</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-426 042	-243 906
Utgående redovisat värde	1 406 014	1 102 006



746000-2285

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare	Räntesats	2025	2024
		Belopp	Belopp
SPINTAB 2*	2,481%	1 834 634	1 898 494
SPINTAB 3*	2,588%	840 000	920 000
SPINTAB 5*	2,481%	1 360 000	1 440 000
SPINTAB*	2,481%	3 060 000	3 440 000
SPINTAB*	2,588%	<u>3 380 000</u>	<u>3 460 000</u>
		10 474 634	11 158 514

*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 8 555 334 kr.

NOT 8

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025	2024
Övriga interimsskulder	280 856	262 215
Sociala avgifter	34 845	34 845
Upplupna räntor	20 305	29 356
Upplupna arvoden	110 900	110 900
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>508 077</u>	<u>508 002</u>
SUMMA	954 983	945 318

NOT 9

STÄLLDA SÄKERHETER AVSEENDE EGNA SKULDER

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



746000-2285

Malmö den _____ 2026

Jan-Ove Lundkvist
Styrelsens ordförande

Suzanne Flink

Fredrik Nilsson

Alexander Dorling Eriksson

Aref Majidi

Vår revisionsberättelse har avgivits den _____ 2026 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.

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 2025. 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 2025 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 revisorssed 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 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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.